ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

Privește : aprobarea **P.U.Z.**-ului **" REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1"**

Consiliul Local al municipiului Alexandria, județulTeleorman, întrunit în sedinţă ordinară, având in vedere:

- Referatul de aprobare nr**.** 40761 / 02 .07 .2024 al Primarului municipiului Alexandria;
- Raportul de specialitate nr. 41690 / 05. 07 .2024 al Arhitectului Şef;
- anunțul nr. 42151 din 09.07.2024 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. 42151 din 22.07.2024 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 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 modificarile si completarile 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 modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 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 modificarile si completarile 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 completarile ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările şi 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 completarile 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 convieţuire 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;
- În temeiul prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. a-și a prevederilor art.136 din OUG 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 Romaniei, cu modificările şi completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru " **REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1**", municipiul Alexandria, judetul Teleorman, zona studiată strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, identificată prin nr. cad. 33238, si nr. cad. 33239, și Regulamnetul 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. 4. Prezenta hotărâre este valabilă pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării și se poate prelungi o singură, dată maxim 5 ani cu acordul Consiliului Local.

Art. 5. Prin grija Secretarului General al municipiului Alexandria prezenta hotărâre va fi transmisă Instituţiei Prefectului judeţului Teleorman pentru verificarea legalităţii, Primarului municipiului Alexandria și Compartimentelor de Specialitate din cadrul Primăriei municipiului Alexandria pentru cunoaştere şi 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 48^1, alin. (4) din LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
CONSILIER,
Marian Dragoș **PETCU**

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan **CECIU**

ALEXANDRIA
Nr. 262 din 31 IULIE 2024

JUDEȚUL TELEORMAN
PRIMARIA MUNICIPIULUI ALEXANDRIA
Nr. 40761 / 02 .07 .2024

REFERAT DE APROBARE

Privește : aprobarea **P.U.Z.**-ului **" REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1"**

Municipiul Alexandria a cunoscut în perioada 1999- 2024 un proces dinamic și complex de creștere și transformare spațial-funcțională a teritoriului său intravilan și extravilan. Acest proces de transformare urbană s-a manifestat pe multiple paliere sectoriale care se conturează astăzi într-o serie de oportunități și provocări cheie pentru dezvoltarea în viitor.

În contextul legislației specifice care a produs efecte în teritoriul Municipiului Alexandria și a unei dinamici urbane accentuate care s-a manifestat în ultimii ani, a devenit evident că este necesară o actualizare și o revizuire a documentației de planificare urbanistică generală/ reglementărilor existente, astfel încât viitorul Plan Urbanistic General (P.U.G.), care va trebui să devină operațional cât mai curând posibil, să-și fundamenteze propunerile de dezvoltare și organizare spațială a teritoriului pe date reale, atât din punctul de vedere al regimului terenurilor, precum și din cel al utilizării funcționale a acestora, cu indicatorii urbanistici asociați.

Planul General de Urbanism în vigoare al Municipiului Alexandria, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Alexandria nr. 104/1999 și prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 405/2015, a înregistrat, de-a lungul unei perioade de mai bine de 10 ani, diferite solicitări de intervenții importante prin intermediul Planurilor Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și a Planurilor Urbanistice de Detaliu (P.U.D.), devenind astfel depășit în raport cu noile realități economice și teritoriale ale municipiului, ceea ce impune actualizarea acestuia.

Având în vedere dezvoltarea urbanistică a municipiului Alexandria, planul de urbanism general depășit în raport cu nevoile actuale de dezvoltare și faptul că prezenta documentație de urbanism supusă aprobării Consiliului Local este fundamentată prin: „**PLANUL DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ A MUNICIPIULUI ALEXANDRIA 2021-2027**", aprobat prin HCL nr.201/18.08.2021 și se încadrează în „**STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ A MUNICIPIULUI ALEXANDRIA PENTRU PERIOADA 2021- 2027**", aprobată prin H.C.L. nr. 202/18.08.2021, contribuind la îndeplinirea:

- **Obiectivului strategic 1 (O1) – Alexandria competitivă** – centru economic județean, recunoscut în regiune ca destinație atractivă pentru investiții, capabil să susțină și să dezvolte activități economice competitive și principalul furnizor de formare profesională din județ;
    - Obiectivul specific 1.1. (OS1.1.) Destinație atractivă pentru investiții, susținută de infrastructura și facilitățile necesare asigurării unui cadru investițional benefic pentru companii și cetățeni;
    - Obiectivul specific 1.2. (OS1.2.) Mediu economic favorabil antreprenorilor, ce oferă infrastructura și serviciile suport necesare înființării și creșterii unei afaceri;
- **Obiectivului strategic 2 (O2) – Alexandria atractivă** – cadru urban, infrastructură și servicii publice moderne și atractive, ce răspund nevoilor și așteptărilor cetățenilor;
    - Obiectivul specific 2.5. (OS2.5.) Cartiere de locuințe colective regenerate, cu o calitate ridicată a locuirii

s-a propus elaborarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal pentru zona strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, în suprafață aproximativă de 18.46 ha în vederea reglementarii terenurilor proprietate

private a Municipiului Alexandria pentru a gazdui functiuni atractive pentru turism, activitati culturale si sportive în Municipiul Alexandria

În acest sens, propun elaborarea de către Direcția Arhitect Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea **P.U.Z.**-ului **" REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1".**

Propunerea de mai sus fiind legală, necesară şi oportună, Arhitectul Șef din cadrul Primăriei Municipiului Alexandria va întocmi Raportul de specialitate pe care îl vor susţine în fata comisiilor de specialitate spre avizare.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentaţie va fi supus spre dezbatere şi aprobare Consiliului local al Municipiului Alexandria.

PRIMAR,
Victor DRĂGUȘIN

JUDEȚUL TELEORMAN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALEXANDRIA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENT AVIZE ȘI ACORD UNIC
Nr. 41690 / 05.07 .2024

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

Privește : aprobarea **P.U.Z.**-ului **" REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1"**

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 40761 din 02.07.2024, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Dragușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal **P.U.Z.** „**REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1"**, municipiul Alexandria, judetul Teleorman, zona studiată fiind strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, identificată prin nr. cad. 33238, si nr. cad. 33239, terenuri aflate în intravilanul municipiului Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 1 /2023, elaborat de KONDORCAD LANDSURV S.R.L., cu sediul în jud. Buzău, oraș Pătârlagele, sat Crâng

În baza Cererii nr. 38616 / 19.06.2024, SC KONDORCAD LANDSURV SRL solicită aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a documentației de urbanism **REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1"**, municipiul Alexandria, judetul Teleorman, strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, identificată prin nr. cad. 33238, si nr. cad. 33239.

În conformitate cu PUG ul municipiului Alexandria, aprobat prin HCL nr. 104 /1999 cu valabilitate prelungită până în 2026 prin HCL nr. 300 /2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilanul municipiului Alexandria, aparținând **domeniului public-privat al Municipiului Alexandria**, în baza actului/actelor administrativ/-ve HCL nr. 69/10.08.1999, privind inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Alexandria, județul Teleorman, H.C.L.nr.350/25.11.2022, privind declararea ca bunuri aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Alexandria.

BENEFICIAR: Primaria Municipiului Alexandria

DENUMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.): **„REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1",** municipiul Alexandria, judetul Teleorman, zona studiată strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, identificată prin nr. cad. 33238, si nr. cad. 33239

OBIECTUL PUZ-ului: Reglementare terenuri proprietate private a Municipiului Alexandria pentru a gazdui functiuni atractive pentru turism, activitati culturale si sportive a localității municipiul Alexandria, judetul Teleorman, zona studiată fiind strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, în suprafață totală de 18,47 ha.

Zona analizată, se încadrează în UTR6:

IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.
SUBZONE FUNCȚIONALE(Isi+Isc+Iss+Isa)p6

Functiunea dominanta zonei: institutii publice si servicii. Aceasta functiune se compune din constructii administrative, financiar - bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, turism, sport, comerciale.
Functiunea complementara admisa a zonei este locuirea.
Utilizari permise:

- - unitati administrative, unitati financiar bancare, unitati de cultura, unitati de invatamant, unitati sanitare, unitati de asistenta sociala, unitati de cult, unitati de turism si agrement, unitati comerciale si de alimentatie publica, unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale).

Utilizari permise cu conditii:
Renovari sau modernizari, plombe sau extinderi la institutii publice si servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare in subzonele:

- pentru toate IS care intra in zonele istorice sau care sunt monumente istorice de importanta nationala, orice interventie: restaurare, renovare, refacere, consolidare, etc., se va face numai cu avizul Ministerului Culturii si al MLPAT;
- pentru ISp6 si ISp7 - vor fi autorizate constructii numai cu conditia repectarii zonei de protectie a drumului DN6. Orice interventie in aceasta fasie de protectie se va face numai cu avizul autoritatii tutelare in domeniu;
- orice interventie in subzonele IS6 si IS7 vor respecta zona de protectie a statiei METEO, din apropiere, conf. art. 7 din RGU.

Interdictii permanente

- nu se vor permite constructii de unitati poluante, producatatoare de noxe, care genereza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice cu exceptia subzonelor din UTR 8;
- nu se permit constructii de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- se interzice amplasarea de chioscuri (constructii provizorii) pe domeniul public.

.

Încadrat în zona/zonele de impozitare „D4" conform HCL nr.161 din 30.11.2005 privind incadrarea terenurilor din municipiul Alexandria, judetul Teleorman, pe zone pentru plata impozitului pe teren, modificată prin H.C.L. nr. 412/19.12.2019.

În acest sens, la solicitarea Beneficiarului, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 270 din 14.09.2023, având ca scop întocmirea planului de urbanism.

Prin Avizul de oportunitate nr. 2 din 03.04.2024 emis de Primăria municipiului Alexandria, teritoriul reglementat este reprezentat de terenuri proprietate privată și respectiv terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului, în suprafață de 18,47 ha.

Obiectivul principal constă în:

- realizarea unui set de reguli de construire prin transpunerea la nivel local a direcțiilor strategice de dezvoltare stabilite în documentațiile de planificare locală și de amenajare a teritoriului de la nivel local, județean, regional și național, în vederea consolidării capacității de gestionare a politicilor publice privind dezvoltarea locală, socială și economică a municipiului;
- reglementarea terenurilor, aparținând domeniului privat al municipiului, posibil a fi concesionate/închiriate-rezervarea suprafețelor de teren și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestor zone; reglementarea gradului de construibilitate a terenului prin definirea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului; regimul maxim de înălțime având în vedere ierarhia rețelei de drumuri existente pe zona studiată;
- stabilirea limitelor zonelor construite protejate și instituirea procedurilor de gestionare a valorilor de patrimoniu cultural și natural de importanță națională și de importanță locală, dacă este cazul;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita, daca acesta exista in zona studiata;
- prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată;
- identificarea și recuperarea terenurilor degradate, consolidării de maluri, plantări zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spații verzi- se urmărește crearea unei rețele de zone verzi ample, interconectate; analiză posibilități de interconectare spații verzi, posibilități de mobilare urbană, identificare puncte strategice pentru creare culoare de vizibilitate și perspective; propunere de reglementare a zonelor propuse pentru

refacere peisagistică și reabilitare urbană- localizarea terenurilor la limita dintre natural și urban și corelarea atentă, echilibrată între mediul construit și cel natural; propuneri de amenajare a zonelor din intravilanul municipiului ce prezintă potențial de dezvoltare. Protejarea și sporirea biodiversității, conectarea omului-mediului urban cu natura și potențarea beneficiilor pe care acestea le poate oferi(terenurile aferente zonei Râului Vedea);

- identificarea și eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore, în vederea creșterii gradului de accesibilitate a zonelor reglementate, dar și a îmbunătățirii conexiunilor cu zonele adiacente din oraș;

Documentația de urbanism a urmărit reglementarea terenului în suprafață de 18.47 ha din intravilanul Municipiului Alexandria și cuprinde următoarele zone funcționale:

UTR 6:

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
P - Zona spatii plantate, agreement si sport
C - Zona pentru cai de comunicatie

Pentru zonele mixte **IS/P**și**IS/A**se aplică și implementează reglementările zonelor funcționale specifice obiectivului de investiție.

Pentru restul zonelor funcționale ce nu au fost prezentate în articolul precedent și nu intră sub incidența prezentei documentații se aplică reglementarile urbanistice din documentațiile PUG aprobate și în vigoare la data întocmirii prezentei documentații de urbanism.

Indicatori Urbanistici Propuși Prin PUZ

IS - Zona institutii publice, servicii de interes general sicomert

Subzone funcționale:
ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive
ISco – Subzona cu construcții comerciale
ISt – Subzona cu construcții pentru turism
ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare
ISbd – Subzona bază didactică pentru culturi agricole
ISc – Subzona cu construcții de cultură

Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii (administrative, financiar-bancare, de învătământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale)
Funcțiuni complementare: depozit, hale, showroom, spații prezentare

P.O.T. maxim:

ISsp– Subzona cu construcții și amenajări sportive: 45%
ISco – Subzona cu construcții comerciale: 60%
ISt– Subzona cu construcții pentru turism: 60%
ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare: 60%
ISbd– Subzona bază didactică pentru culturi agricole: 25%
ISc – Subzona cu construcții de cultură:
POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:

- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
- pentru parcelele de colţ: POT maxim = 75%

C.U.T. maxim:

ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive: 2 ADC/mp teren
ISco – Subzona cu construcții comerciale: 2 ADC/mp teren
ISt – Subzona cu construcții pentru turism: 2 ADC/mp teren
ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare: 2 ADC/mp teren
ISbd – Subzona bază didactică pentru culturi agricole: 1 ADC/mp teren

ISc – Subzona cu construcții de cultură: 2 ADC/mp teren

P - Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism și perdele de protecție

Subzone funcționale:

- Ps – Subzona cu complexe sportive
- Pp – Subzona perdele de protecție
- Pa – Subzona de agrement

Funcțiunea dominantă: agrement și recreere (sport, loisir, odihnă, promenadă).
Funcțiuni complementare admise ale zonei: Instituții publice și servicii nepoluante, alimentație publică, prestări servicii aferente turismului, sănătate (punct de prim ajutor, fitness), administrație, cultură, educație.
P.O.T. maxim:

Ps – Subzona cu complexe sportive
P.O.T. maxim = 75%

Pp – Subzona perdele de protecție
Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
Pa – Subzona de agreement
P.O.T. maxim = 75%

C.U.T. maxim:

Ps – Subzona cu complexe sportive
C.U.T. maxim = **2.1** ADC/mpteren

Pp – Subzona perdele de protecție
Nu este prevăzut un coeficient maxim de ocupare a terenului.

Pa – Subzona de agrement
C.U.T. maxim = **2.1** ADC/mpteren

C – Zona căi de comunicație

Subzone funcționale: Cr – Subzona căi de comunicație rutieră
Funcțiunea dominantă a zonei: Circulatia rutieră pe drumurile publice.
Funcțiuni complementare admise ale zonei : Administrație aferentă funcțiunii de bază
P.O.T. + C.U.T. = Nu este cazul.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona de studiu au fost identificate urmatoarele:
Alimentare cu energie electrică
Pentru realizarea investiției nu sunt necesare devieri de traseu ale rețelelor existente în zonă.

În funcție de necesități se vor realiza extinderi ale rețelelor de apă, canalizare, gaz, energie electrică.

PROTECȚIA MEDIULUI

Zona reglementată prin PUZ **NU** se află în zona de protecție a monumentelor.
Zona studiată nu prezintă risc de inundabilitate

Prin prezenta propunere, neexistând surse majore de poluare și/sau degradare a mediului, nu se prevăd măsuri speciale pentru protecția mediului.
Nu se vor depozita materiale periculoase sau care pot polua mediul inconjurator.

OBIECTIVE DE UTILITATEPUBLICĂ

Se vor respecta servitutile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică.
Pentru avizarea, promovarea și avizarea PUZ beneficiarul și titularul lucrării va face toate demersurile necesare, legale și va

achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.
Pentru dezvoltarea rețelelor de utilități, beneficiaru lva face toate demersurile necesare, legale și va achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ
Propunerile din PUZ încurajează extinderea zonei economice a orașului și crearea unui nou pol economic, cultural și social în apropierea Municipiului Alexandria.

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

Bilanţ teritorial

Suprafaţă teren = 18,47ha.

IS – zona instituții publice, servicii de interes general si comert = 51 %

IS/P – zone mixte instituții publice, servicii de interes general și comerț, spații plantate, agrement, sport = 10%

IS/A – Zona mixta instituții publice, servicii de interes general și unități agricole= 11%

P – Zona spații plantate, agrement și sport = 13%

C – Zona pentru cai de comunicație = 15%

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 270 din 14.09.2023.

- Aviz alimentare cu apă nr. 151 / 27.05.2024 – SC Apa Serv SA;
- Aviz de amplasament favorabil nr. TR 04 / 2024 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 48960-319.838.175/ 22.04.2024 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz telefonizare nr. VL/TR/148 / 15.04.2024 - Orange Romania Communications SRL;
- Aviz salubritate nr. 1755 / 11.04.2024 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz transport urban nr. 290 / 16.05.2024 – S.C.T.P.L.P. Alexandria;
- Aviz sănătatea populației nr. 157/17.04.2024 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Acord Directia Patrimoniu nr.INT 502/ 10.04.2024;
- Aviz de Oportunitate nr. 2 din 03.04.2024 emis de Primaria Municipiului Alexandria
- Aviz arhitect Sef nr. 2 /25.05.2024
- Aviz nr. 1243471/ 25.04.2024 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica" al Județului Teleorman;
- Aviz Direcția Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Teleorman nr. 76/U/08.05.2024;
- Aviz Comisia de Circulatie a municipiului Alexandria nr. 37083 / 13.06.2024
- Acord Politia Rutiera nr. 153.237 / 08.05.2024
- Decizia etapei de incadrare nr. 6975 / 14.06.2024 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

Conform 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 documentația PUZ a fost adusă la cunoștința persoanelor interesate prin afișare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Alexandria și la avizierul Primăriei Municipiului Alexandria în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor - perioada 28.03.2024-03.04.2024 - etapa I și în perioada 05.04.2024-22.04.2024 perioada II.

În urma derularii procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziții privind documentația PUZ.

Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 28039 / 23.04.2024

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 pentru **„REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1”,** municipiul Alexandria, judetul Teleorman, zona studiată strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, identificată prin nr. cad. 33238, si nr. cad. 33239, a fost analizat în ședința on-line organizată în 18 iunie 2024 de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, primind, ca urmare a întrunirii cvorumului, 10 voturi favorabile.

Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria, cu posibilitate de prelungire tot prin Hotărâre de Consiliul Local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp, în conformitate cu prevederile art. 28, alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și aprobare a documentației de urbanism.

Având în vedere cele menţionate mai sus, prevederile art. 56, alin. (4) și anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, republicată cu modificarea și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre cu privire la aproparea Planului Urbanistic **REGLEMENTARE UNITATI SPORTIVE, TURISTICE SI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 1”,** municipiul Alexandria, judetul Teleorman, zona studiată strada Soseaua Alexandria-Cernetu D.J. 504, identificată prin nr. cad. 33238, si nr. cad. 33239 care, împreună cu întreaga documentatie, va fi prezentat spre dezbatere şi 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
JUDEŢUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

CONSILIER:

Marian Dragoș PETCU

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru
„P.U.Z. REGLEMENTARE UNITĂȚI SPORTIVE, TURISTICE ȘI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ”

Amplasament propus

St = 184.600,00 mp

Anexa nr. 1 la

H.C.L.

Nr.262 din 31.07.2024

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
NR.01

JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA nr. 2 la H.C.L. nr. 262 / 31 iulie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE INVESTIȚIE

P.U.Z. REGLEMENTARE UNITĂȚI SPORTIVE, TURISTICE ȘI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN – PUZ 1

Amplasament

NC 33238, NC 33239

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU
PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. REGLEMENTARE UNITĂȚI SPORTIVE, TURISTICE ȘI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN – PUZ 1

Amplasament: acces din DJ504, NC 33238, NC 33239

Proiect:	**1/2023**
Faza de proiectare:	**P.U.Z.**
Proiectant general:	**KONDORCAD LANDSURV S.R.L.**
Beneficiar:	**U.A.T. MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**

MARTIE 2024

Denumire proiect	**P.U.Z. REGLEMENTARE UNITĂȚI SPORTIVE, TURISTICE ȘI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN – PUZ 1**
Număr Proiect	1/2023
Beneficiar	U.A.T. MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN
Proiectant General	**KONDORCAD LANDSURV S.R.L.** Sat Crâng, Oraș Pătîrlagele, Județul Buzău Tel.: 0746 55 93 18 CUI RO37863558, Registrul Comerțului J10/844/2017
Șef proiect	Ing. Mihail-Alexandru Neculai
Coordonator Urbanism	Urb. Ingrid – Ondine Ionete
Întocmit	Urb. Ingrid – Ondine Ionete
Faza	P.U.Z.
Data	MARTIE 2024

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. Piese scrise

Regulament Local de Urbanism Preliminar

B. Piese desenate

0.	**Plan de încadrare în teritoriu**	**scara 1:10.000**
1.1.	**Plan de încadrare în PUG Alexandria**	**scara 1:10.000**
1.2.	**Plan de încadrare în UTR**	**scara 1:10.000**
2.	**Analiza situației existente**	**scara 1: 1.000**
3.	**Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională**	**scara 1: 1.000**
4.	**Rețele edilitare**	**scara 1:1.000**
5.	**Proprietate asupra terenurilor**	**scara 1:1.000**

CUPRINS

Cuprins

I. DISPOZITII GENERALE....6
I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism....6
I.2. Baza legala a elaborarii....6
I.3. Domeniul de aplicare....8
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR....10
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit....10
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor, aspectul construcțiilor și la apărarea interesului public....11
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii....12
3.1. Orientarea față de punctele cardinale....12
3.2. Caracteristici ale parcelelor....13
3.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament....13
3.4. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și din spate a parcelei....14
3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte....14
3.6. Amplasarea față de drumurile publice....15
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii....17
4.1. Accesele Carosabile....17
4.2. Accesele Pietonale....19
4.3. Staționarea autovehiculelor....19
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară și gestionarea deșeurilor....21
5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente....21
5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară propuse....22
5.3. Gestionarea deșeurilor....22
II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții....24
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri....25
7.1. Spații verzi....26
7.2. Împrejmuiri....27
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ....28
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE....28
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ....29
IS - ZONA INSTITUȚII PUBLICE,....298
P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM ȘI PERDELE DE PROTECȚIE....375
C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE....443

I. DISPOZITII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației "P.U.Z. REGLEMENTARE UNITĂȚI SPORTIVE, TURISTICE ȘI DE AGREMENT, ZONA ȘOS. CERNETU, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN"– *Municipiul Alexandria, județul Teleorman,* reglementează terenul situat în intravilan în suprafață de circa 18.46 ha.

Terenul reglementat prin PUZ, în suprafață totală de **18.46 ha** are următoarele vecinătăți:

- Nord: DJ 504 (NC 22259)
- Sud: teren proprietate privata NC 33236
- Vest: terenuri proprietate privata,
- Est: drum de exploatare, terenuri proprietate privata

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație tehnică de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru Municipiul Alexandria.

Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu completările ulterioare.

P.U.Z. şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în Justiție. După aprobare, P.U.Z. şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

a) eliberarea certificatelor de urbanism şi emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;

b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

c) declanşarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;

d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. şi ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;

e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Alexandria și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere legal, R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante (enumerarea nu este limitativă):

- **Legea 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 modificarile si completarile 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 modificarile si completarile ulterioare
- **Legea 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 modificarile si completarile 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 completarile ulterioare.

- **Legea nr. 153/2011** privind privind măsuri de creştere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
- **Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005** privind protecția mediului, cu modificările şi 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 completarile 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 convieţuire 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.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonelor funcționale. În cadrul prezentului Regulament se preiau, adaptează și detaliază prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Municipiului Alexandria, aprobat prin H.C.L. Alexandria nr. 104/1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 259/2018** precum și alte documentații de urbanism relevante (PUZ-uri / PUD-uri aprobate în zonă)**.**

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor fată de aliniament şi distanțele fată de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

I.3. Domeniul de aplicare

5.1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent reglementează terenul cu suprafața de cca. **18.46 ha** ce aparține UAT Alexandria.

5.2. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent,

reglementează Unitatea Teritorială de Referință (UAT) nr. 6, stabilit prin PUG Oraș Alexandria.

5.3. Planul Urbanistic Zonal modifică limita UTR 6 reglementată prin PUG Oraș Alexandria în vigoare la data aprobării prezentei documentații de urbanism.

5.4. Limitele UTR 6 se modifica astfel incat terenul supus reglementarii sa fie inclus in UTR 6.

5.5. Pentru UTR 6 se aplică reglementarile urbanistice stabilite prin PUG Oraș Alexandria, corelat cu prevederile din prezentul PUZ și RLU aferent.

5.6. Zona supusa reglementarii prin prezenta documentatie PUZ si RLU aferent face parte din intravilanul UAT Alexandria.

5.7. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de elementele zonei drumului, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise în UTR 6.

5.8. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei cu caracter general, precum şi cu cea a legislaţiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului.

5.9. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

5.10. La emiterea autorizaţiilor de construire pentru obiective situate în zona drumului public se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

5.11. Prezentul regulament local de urbanism preliminar este valabil doar împreună cu planul de ”Reglementări Urbanistice”- Planșa 3.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

1.1. Zona reglementată prin PUZ este în afara oricarei zone de protecție.

1.2. Conform P.U.G. al Municipiului Alexandria, **Intervențiile asupra monumentelor istorice** se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

- Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Autorizațiile prevăzute mai sus, emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.
- Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.
- **Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate** se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, ori de amplasare a echipamentelor, sau a infrastructurii fizice destinate susținerii rețelelor de comunicații electronice, care se încadrează ca microlucrări, lucrări standard sau lucrări de mică amploare, așa cum sunt acestea prevăzute în legislația privind facilitarea dezvoltării rețelelor de comunicații electronice, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu

specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, în condițiile legii.

- În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.
- Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

1.3. Zona studiată nu este supusă unor riscuri antropice sau naturale.

1.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zona de protecție a drumurilor publice este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul Regulament Local de Urbanism

1.5. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor, aspectul construcțiilor și la apărarea interesului public

2.1. Pentru drumul public DJ 504 se instituie zona de siguranță și de protecție în conformitate cu Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

2.2. Spațiile care constituie zonele de siguranță ale drumurilor în cale curentă și în aliniament de la limita exterioară a amprizei drumului pînă la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a amprizei drumului la drumurile situate la nivelul terenului
- 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00m inclusiv și 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

2.3. Spațiile care constituie zona de protecție ale drumurilor și podurilor se măsoară de la limita zonei de siguranță până la:

- 20, 00 pentru Drum Judetean DJ 504

2.4. Ampriza drumului judetean DJ 504 și zonele sale de siguranță sunt în proprietate publică de interes judetean.

2.5. Zonele de protecție a drumurilor publice rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
- Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

2.6. Pentru protecția rețelelor edilitare afectate se vor lua măsurile necesare pentru protejarea sau

devierea acestora, în conformitate cu avizul favorabil al operatorului rețelei.

2.7. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

2.8. Se va acorda atenție tratării elementelor de semnalistica, precum și construcțiilor ce adăpostesc conexiuni, branșamente la utilități, ale construcții tehnice ce deservesc funcțiunile principale, pentru încadrarea din punct de vedere al imaginii propuse cu arhitectura generală a imobilelor.

2.9. Sunt interzise amplasarea de cutii / firide / alte astfel de carcase ale echipamentelor de utilități, de sine stătător, fără a fi înglobate în elemente de împrejmuire, construcții dedicate, mobilier urban sau alte soluții de mascare a acestora.

2.10. Este obligatoriu ca rețelele prevăzute în zona de reglementare să se realizeze subteran.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

PREVEDERI GENERALE:
În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației). De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțile de vedere și cele care decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

- Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor conform indicațiilor planșei nr. 3 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Clădirile vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă jumătății înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streașină sau cota aticului opac.
- Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat; configurația acestora trebuie să asigure respectarea prevederilor din Noul Cod Civil cu privire la servituțile de vedere.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

3.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conf. HG 525/1996.

3.1.2. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);

b. asigurarea iluminatului natural;

c. asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);

d. asigurarea unor cerinte specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

3.1.3. Însorirea construcțiilor se realizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice, părtile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a

lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor învecinate.

3.1.4. Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încat pentru toate spațiile amplasate pe fațada cea mai favorabilă (Sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1h+1/2h la solstitiul de iarna.

3.1.5. În cazul în care amplasarea construcțiilor proiectate evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înalțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care sa confirme respectarea însoririi de min. 1+1/2h la solstițiul de iarna a încaperilor de locuit din clădire și a locuințelor învecinate cf. Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014 și a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism. Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

3.1.6. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea asupra unei părti a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitații pot fi nedeterminate prin calcule geometrice.

3.2. Caracteristici ale parcelelor

3.2.1. Se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial. Orice modificare a parcelarului va fi insotia de documentatie specifica de tip Plan Urbanstic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ), dupa caz.

3.2.2. O parcela se considera construibila doar daca are o suprafata minima de 500,00 mp.

3.2.3. Se pot efectua operațiuni cadastrale de divizare a parcelarului existent în mai mult de 3 loturi, exceptand accesele, numai prin elaborarea prealabila a unei documentatii P.U.Z.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

3.3.1. Prin Aliniament se înțelege limita între proprietatea privata și domeniul public. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizata în cadrul reglementarilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul Regulament.

3.3.2. Amplasarea construcțiilor se face cu condiția respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față.

3.3.3. La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzi de categoria I, a II-a şi de **5,0** metri pe străzi de categoria a III-a.

3.3.4. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUZ împreună cu Regulementul Local de Urbanism aferent o prevede.

3.3.5. Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în interiorul edificabilului prezentat în planșa nr. 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ de care este însoțit prezentul Regulament.

3.3.6. Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

3.3.7. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

3.3.8. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage **cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5** m de

la aliniament.

3.3.9. Se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri, cu valori între 5m-20m.

3.3.10. Construcțiile noi vor fi amplasate la o distanță de minim 27,00m față de axul DJ 504 și în afara zonei de protecție a drumului (20m).

3.3.11. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

3.3.12. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care PUG-ul va prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

3.4. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și din spate a parcelei

3.4.1. Construcțiile noi vor fi amplasate obligatoriu în interiorul edificabilului prezentat în planșa nr. 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ de care este insoțit prezentul Regulament. Orice derogare de la această regulă va fi însoțită obligatoriu de documentație specifică de tip Plan Urbanstic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ), după caz și de studiu de însorire dacă este este cazul (în cazul în care nu sunt respectați indicatorii urbanistici prezentați în prezentul regulament și condițiile prevăzute de legislația în vigoare ce ține de sănătatea populației).

3.4.2. Se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare.

3.4.3. Construcțiile noi vor fi amplasate la minim 27,00m față de axul DJ 504 și în afara zonei de siguranță a drumului.

3.4.4. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

3.4.5. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

3.4.6. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.

3.4.7. Se vor respecta condițiile referitoare la retrageri prezentate în planșa nr. 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte

3.5.1. Se vor autoriza construcții noi doar dacă acestea respectă regulile amintite anterior.

3.5.2. În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

3.5.3. Distanta minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai

înalte, distanța măsurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

3.5.4. Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streașină sau cota aticului opac.

3.5.5. Distanța minimă între clădirile situate pe loturi vecine va fi egală cu înălțimea la cornisă a celei mai înalte, distanță măsurata la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin de 6,00m.

3.6. Amplasarea față de drumurile publice

DEFINITII:

- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietaților situate în vecinatatea drumului;
- Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

PREVEDERI GENERALE:

- Utilizari permise: Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul Administratorului Drumului, pentru lucrările din zonele de protecție;
- Utilizări admise cu condiții: Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluență și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzator normelor și standardelor specifice;
- Utilizari interzise: Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfasurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscul de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.6.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale adminitrației publice, urmatoarele :

✓ construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

✓ parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

✓ conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori

construcţii de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se întelege ampriza, fâsiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3.6.2. Autorizarea executării construcţiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Execuția oricărei lucrări de construire se va realiza numai cu avizul favorabil/sau cu conditionari, al Comisiei de circulatie in Mun. Alexandria, după caz.

3.6.3. Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatie si terminologiei tehnice. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie;

3.6.4. Autorizarea realizării sau amplasării în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcţii sau activităţi comerciale, căi de acces, amenajări sau instalaţii în orice scop, se va face doar cu acordul prealabil al administratorului drumului. ZONA DRUMULUI PUBLIC cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție (conform art.14 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare).

3.6.5. Avizul de publicitate temporară care permite amplasarea mijloacelor de publicitate se va face conform Regulamentului de publicitate local al Municipiului Alexandria și se va supune avizarii CTATU, după caz.

3.6.6. Este interzisă practicarea activităţilor comerciale de orice fel în ampriza şi în zona de siguranţă a drumurilor.

3.6.7. Conform Regulamentului de publicitate local al Municipiului Alexandria, amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spatiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zonele în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată.

3.6.8. Se interzice amplasarea panourilor publicitare cu lumină dinamică la o distanță mai mică de 50 m de intersecții, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție, indiferent ca sunt sau nu semaforizate.

3.6.9. De-a lungul drumurilor de interes national, județean, precum și a arterelor de centură, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare cu respectarea urmatoarelor condiții:

- la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,20 mp per față;
- cu distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare pe sectoarele de drum din intravilan;
- cu distanța de minimum 100,00 m între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan;
- la minimum 100,00 m față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație;
- în afara curbelor cu vizibilitate redusă;
- la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate.

3.6.10. Se interzice obturarea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole.

3.6.11. Conform Art. 19 alin (3) din Ordonanta 43/1997, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice distanța dintre axa drumurilor publice și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:

- Minim 13 m pentru Drumurile Naționale
- Minim 12 m pentru Drumurile Județene (în speță DJ 504)
- Minim 10 m pentru Drumurile Comunale

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

PREVEDERI GENERALE:

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se va realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Alexandria.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor, în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public si indeplinesc caracteristicile tehnice pentru a fi intabulate ca strazi.
- Pentru suprafețele de trafic pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcămintilor permeabile
- Se recomandă realizarea aleilor carosabile din incinte, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei.
- Autorizarea acceselor noi solicitate se va face cu respectarea normativelor de proiectare în vigoare, împreună cu autorizația eliberată de administratorul drumului public și cu avizul poliției rutiere. Toate costurile intră in sarcina părtii care solicită accesul, daca legea nu prevede altfel.

4.1. Accesele Carosabile

4.1.1. Proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice și din incinte private se realizează pe baza principiilor generale prevăzute de normele tehnice de proiectare în vigoare la data prezentei documentații de Urbanism.

4.1.2. Este obligatorie proiectarea și amenajarea intersecțiilor prezentate în planșa **nr. 3 Reglementari Urbanstice**, precum și a eventualelor drumuri de incintă, conform normelor de proiectare ale drumurilor.

4.1.3. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-o circulatie publică în mod

direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.4. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

4.1.5. Numarul si configuratia acceselor prevazute mai sus se determină conform anexei nr. 4 din HG 525/1996 - constructii servicii / comerț / sedii firme / depozitare / mică producție, după cum urmează:

- **a.** se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare funcție de destinație. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevazute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- **b.** se vor prevedea accese carosabile de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și accese la parcaje și garaje. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- **c.** Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă;
- **d.** Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire, fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;
- **e.** Servitutea de trecere reprezintă o dispozitie juridică reglementata de Codul Civil, conform careia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarii fondului său, cu obligația de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cît și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale;
- **f.** Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, find gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice;
- **g.** Străzile sunt drumuri publice din interiorul localitătilor, indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, ulită);
- **h.** Categoria străzii se stabileste în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului, rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții în corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- ✓ **Utilizari permise:** Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului în condițiile avizului administratorului drumului.
- ✓ **Utilizari admise cu condiții:** Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- ✓ **Utilizari interzise:** Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legii.

4.2. Accesele Pietonale

DEFINITII:

- ➢ Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă;
- ➢ Accesele pietonale cu circulație continuă sunt accesele amenajate astfel încat intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri), fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal;
- ➢ Flux de pietoni - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioada de timp (de ex. 1 ora), într-un sens sau în ambele sensuri;
- ➢ Reglementarea circulației pietonilor înseamnă organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, a mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

4.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publicî sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

4.2.2. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesec mijloace specifice de deplasare, adică cu lătimea minimă de 1,50 m. Accesele pietonale cu circulație continuă vor fi asigurate prin terenuri denivelate, tuneluri sau pasarele, față de circulația vehiculelor.

- ✓ **Utilizări permise:** Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.
- ✓ **Utilizări admise cu condiții**: Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fară servituți de utilitate publică, cum sunt: accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.
- ✓ **Utilizări interzise:** Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzator funcțiior și caracterului urbanistic al unitatii și subunitații funcționale.

4.3. Staționarea autovehiculelor

DEFINIȚII:

- ➢ Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp;

- Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri, pentru staționarea, adăpostirea și eventual reparație a autovehiculelor;
- Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia; Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabileste în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acestora, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.
- **Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996.**
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

4.3.1. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelelor, proprietate privată, deservite de alei de acces private. Pentru suprafețele de teren reglementate prin prezenta documentație se vor putea asigura parte din necesarul locurilor de parcare pe alte parcele cu condiția asigurării la nivel de grup de parcele sau a întregii zone reglementate a numărului de locuri de parcare și a instituirii în acest sens a unei servituți de trecere și folosință.

4.3.2. Locurile de parcare se pot amplasa atât la sol cât și la subsol.

4.3.3. Staţionarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

4.3.4. Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune.

4.3.5. Se vor asigura pentru toate imobilele edificate pe zona reglementată, spații destinate adăpostirii / parcării bicicletelor, atât la nivelul terenului prin edificare de sistem de acoperire ușoară, fără închideri perimetrale, de tipul copertinelor, construcții ce nu vor fi luate în calcul la indicatorii urbanistici (atâta timp cât suprafața amprentei acestora nu depășește 2% din suprafața terenului), cât și înglobate în construcțiile propuse.

4.3.6. Se va planta câte un arbore la fiecare **patru** locuri de parcare amplasate la sol.

Pentru funcțiuni de sănătate, administrative / Funcțiuni financiar-bancare:

- Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 120 mp din SCD pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
  - un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru restul funcțiunilor.
- În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Pentru funcțiuni comerciale:

- Se vor asigura pentru clienți:
  - un loc de parcare la 200mp din SCD* pentru unități de până la 400mp;
  - un loc de parcare la 100mp din SCD* pentru unități de 400-600mp;
  - un loc de parcare la 50mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000mp;
  - un loc de parcare la 40mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară și gestionarea deșeurilor

DEFINIȚII:

- Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru toate unitățile și subunitățile funcționale, de către agenti economici și instituțiile specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze etc.);
- Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări inginerești care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a unităților și subunităților funcționale, apartțne domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate;
- Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări inginerești care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul unităților și subunităților funcționale, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate;
- Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări inginerești care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul national al localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate;

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

5.1.1. Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

5.1.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

5.1.3. În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale. Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administreaza potrivit legii. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare, care se realizează pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate iî intregime de investitorul sau beneficiarul interesat. Indiferent de forma de finanțare și de executare a retțletor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a nomativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară propuse

5.2.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

5.2.2. Când unitățile și subunitatile functionale pe teritoriul cărora urmează a fi amplasate construcțiile nu dispun de rețele publice de energie electrică, apă si canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în urmatoarele conditii:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului precum și prevederile codului civil (art. 610);
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul constructiei, îndiferent de destinatia acesteia, se obligă sa o racordeze la noua retea potrivit regulior impuse de Consiliul Local. Realizarea de rețele edilitare, extinderile de retele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în intregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

5.2.3. Beneficiarul construcției se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor adiministrației publice specializate, să prelungească reăeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă este necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele. Autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism.

5.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează dupa obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritaților administrației publice locale, de specialitate, precum și de către regiile specializate subordonate Consiliului Local (în funcție de împortanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

5.2.5. Proprietatea publică asupra rețelor edilitare de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate in serviciul public sunt proprietate publică a orasului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevazute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.

5.2.6. Se interzice conducerea apelor meteorice de suprafață - de pe platforme și acoperișuri direct spre domeniul public sau parcelele vecine.

5.2.7. Se vor asigura echipamente de interes public și privat, în conformitate cu prevederile funcțiunilor permise.

5.2.8. Nu se va pune în funcțiune sistemul de alimentare cu apă înaintea punerii în funcțiune a rețelei de canalizare interne și a sistemului de evacuare a apelor uzate, în condițiile de calitate prevăzute de lege.

5.2.9. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

5.2.10. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire sau mobilier urban, îngropate sau înzidite în construcție.

5.2.11. Este obligatoriu ca rețelele prevăzute în zona de reglementare să se realizeze subteran.

5.3. Gestionarea deșeurilor

5.3.1. Este obligatorie colectarea deșeurilor de pe proprietățile private sau publice, în mod selectiv și în conformitate cu profilul funcțional.

5.3.2. Unitațile private sau publice sunt obligate sa încheie un contract de colectare selectivă a deșeurilor cu operatorii de salubritate prezenți in zonă.

5.3.3. Precolectarea deșeurilor similare de la instituții și unități care desfățară activități de comerț sau industrie se realizează separat, până la cinci fracții (deșeuri de hârtie și carton, deșeuri de sticlă, deșeuri de plastic și metal, deșeuri biodegradabile și deșeuri reziduale), în funcție de specificul unității, în recipiente puse la dispoziție de către operatorul de salubritate, astfel:

- Unități de vânzare cu amănuntul (cash and carry) – unități de vânzare cu suprafață mai mică de 400 mp și cu maxim 2 angajați – colectare separată pe 4 fracții – deșeuri de ambalaje (hârtie și carton, plastic și metal, sticlă) și deșeuri reziduale. Deșeurile de ambalaje vor fi colectate în punctele de colectare stradale, împreună cu deșeurile reciclabile de la populație;
- Orice operator economic care desfășoară altă activitate, mai puțin comerț – colectare în amestec;
- Unități de învățământ – colectare separată pe 4 fracții – deșeuri de ambalaje (hârtie și carton, plastic și metal, sticlă) și deșeuri reziduale;

5.3.4. Este obligatorie poziționarea pubelelor de colectare selectivă a deșeurilor pe proprietatea publică și privată, cu precizarea ca acestea vor fi amplasate în locuri ferite, care sa nu obstructioneze caile de acces în cladiri, drumuri etc. și sa nu afecteze calitatea vieții locuitorilor, vor fi acoperite și se vor integra în peisajul urban sau peisagistic al localității, pubelele nu vor fi de sine stătătoare ci vor fi integrate in mobilierul urban.

5.3.5. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

5.3.6. Se va asigura accesul firmelor de salubritate în incinte și nu se vor obstructiona caile de acces pentru colectarea deșeurilor.

5.3.7. Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor avea obligatoriu amenajat un spatiu de depozitare a deșeurilor, protejat, acoperit și departe de spațiile publice aglomerate, cu acces asigurat din drum public.

PRECIZĂRI:

- ✓ Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public;
- ✓ Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține municipiului.
- ✓ Bunurile aparținand domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile îi insesizabile.
- ✓ Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a caror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și strazi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține de regulă domeniului public, iar construirea și întretinerea

rețelelor instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile si rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unitaților administrativ – teritoriale.

- ✓ Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, daca legea nu dispune altfel.
- ✓ Rețelele de apă, canalizare, aăaturi de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, daca legea nu dispune altfel. Ca bunuri apartinând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de inters local, care în conformitate cu prevederile O.G. nr. 69/1995, pot fi organizate și funcționeaza sub autoritatea Consiliilor Locale, în localitatiile cu o populatie de peste 30.000 de locuitori;
- ✓ Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate;
- ✓ Lucrțrile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces, se realizează de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupaăcaz, în conditiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.
- ✓ Aceste prevederi cuprinse în regulamentul local de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților. Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate, trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmand a fi luate în evidența cadastrală.
- ✓ Fac exceptie de la prevederile de mai sus rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietatea privata ale unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurand legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesati, iar autoritatea administrației publice locale stabileste că nu se justifică utilizarea publică mentionată.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

6.1. În principiu se păstrează forma și dimensiunile terenurilor și parcelelor existente. Sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare pentru realizarea operațiunilor de reparcelare prevăzute în prezenta documentație, inclusiv pentru realizarea rezervelor de teren necesare obiectivelor de utilitate publică (drumuri, spatii verzi de folosință comună, etc.).

6.2. O parcelă este considerata construibila numai daca:

(a) are o suprafata minima de 500,00mp;
(b) are front la stradă;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) are formă regulată;

6.3. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiţia conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile

maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

6.4. Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mentionate mai sus, specifice zonei

6.5. Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor din prezentul regulament.

6.6. Autorizarea construcţiilor care, prin conformare volumetrică şi aspect exterior intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii este interzisă, conform prevederilor generale ale Cap.II.2.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

DEFINIŢII:

- parc - spaţiu verde, cu suprafaţa de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific şi din zone construite, cuprinzând dotări şi echipări destinate activităţilor cultural-educative, sportive sau recreative pentru populaţie;
- scuar - spaţiu verde, cu suprafaţa mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităţilor economice, social-culturale, de învăţământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii şi tineret sau în alte locaţii;
- grădină - teren cultivat cu flori, copaci şi arbuşti ornamentali care este folosit pentru agrement şi recreere, fiind deschis publicului;
- fâşie plantată - plantaţie cu rol estetic şi de ameliorare a climatului şi calităţii aerului, realizată în lungul căilor de circulaţie sau al cursurilor de apă;
- grădină botanică - grădină în care sunt prezentate colecţii de plante vii cultivate în condiţii naturale ori de seră, în vederea studierii acestora sau doar pentru curiozităţile pe care le prezintă;
- grădină zoologică - orice colecţie de animale vii, menţinute într-un amplasament administrat şi deschis publicului, în scopul promovării conservării biodiversităţii şi pentru a furniza mijloace de educaţie, informare şi petrecere a timpului liber, în relaţie cu prezentarea şi conservarea vieţii sălbatice;
- muzeu în aer liber - instituţie care dispune de un spaţiu verde neacoperit, special amenajat, în vederea expunerii şi studierii unor obiecte de artă, relicve, documente istorice şi ştiinţifice şi a educării publicului;
- bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanţă - complex format dintr-un cadru vegetal şi din zone construite, special amenajate şi dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalaţii sportive);
- parc expoziţional - spaţiu verde special amenajat destinat informării publicului şi promovării unor evenimente;
- spaţii verzi aferente locuinţelor de tip condominiu - spaţii verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuinţe de tip condominiu, cu rol estetic şi de protecţie, de ameliorare a climatului şi a calităţii aerului;
- pădure de agrement - pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber;
- spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă şi lacurilor - plantaţii realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecţie a acestora;
- culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică - plantaţii realizate în lungul căilor de circulaţie sau în jurul unor instalaţii cu potenţial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calităţii mediului şi protejării infrastructurii aferente
- pepinieră - teren pe care se cultivă şi se înmulţesc plante erbacee şi lemnoase până la transplantarea pentru plantare definitivă;
- sere - terenuri acoperite de construcţii uşoare destinate cultivării plantelor.

7.1. Spaţii verzi

7.1.1. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

7.1.2. Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, circulatii auto, parcaje, platforme sau constructii, vor fi inierbate si plantate cu arbori

7.1.3. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada, unde se va planta vegetatie inalta.

7.1.4. Pentru protecţia şi conservarea spaţiilor verzi, persoanele fizice şi persoanele juridice au următoarele obligaţii:

a) să nu arunce niciun fel de deşeuri pe teritoriul spaţiilor verzi;

b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spaţiile verzi;

c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor şi arbuştilor, deteriorări ale aranjamentelor florale şi ale gazonului, distrugeri ale muşuroaielor naturale, cuiburilor de păsări şi adăposturilor de animale, ale construcţiilor şi instalaţiilor utilitare şi ornamentale existente pe spaţiile verzi;

d) să nu ocupe cu construcţii provizorii spaţiile verzi;

e) să nu ocupe cu construcţii permanente spaţiile verzi;

f) să asigure integritatea, refacerea şi îngrijirea spaţiilor verzi aflate în proprietatea lor;

g) să coopereze cu autorităţile teritoriale şi centrale pentru protecţia mediului, cu autorităţile centrale pentru amenajarea teritoriului şi cu autorităţile administraţiei publice locale la toate lucrările preconizate în spaţiile verzi şi să facă propuneri pentru îmbunătăţirea amenajării acestora;

h) să nu diminueze suprafeţele spaţiilor verzi

7.1.5. Construcţiile neautorizate pe spaţiile verzi se demolează şi terenul se aduce la starea iniţială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcţiei.

7.1.6. Extinderea intravilanului localităţilor, transformarea zonelor cu alte funcţiuni în zone rezidenţiale şi construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităţilor administrativ-teritoriale, a autorităţilor centrale şi locale se pot realiza exclusiv pe baza documentaţiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spaţiu verde pe cap de locuitor şi un minimum de 5% spaţii verzi publice.

7.1.7. Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialişti în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii şi forestier.

7.1.8. Lucrările de amenajare se execută cu material forestier şi floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantaţii de arbuşti decorativi care, prin proprietăţile lor biologice şi morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afectează sănătatea populaţiei şi biosistemele existente deja în zonă

7.1.9. Întreţinerea spaţiilor verzi se asigură de către proprietarii şi administratorii acestora.

7.1.10. Proprietarii şi administratorii de spaţii verzi cu arbori şi arbuşti sunt obligaţi să realizeze măsurile de întreţinere a acestora.

7.1.11. Proprietarii şi administratorii de spaţii verzi sunt obligaţi să asigure măsurile privind siguranţa persoanelor care pot fi afectate de ruperile şi desprinderile arborilor şi elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.

7.1.12. Proprietarii şi administratorii de spaţii verzi sunt obligaţi să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafaţa spaţiilor verzi, în reţeaua de preluare a apelor pluviale.

7.1.13. În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arţar, mesteacăn, stejar) plantaţi pe

spaţiile verzi din domeniul public, precum şi al celor plantaţi în aliniamente în lungul bulevardelor şi străzilor, pe terenurile din zonele urbane şi rurale, este interzisă intervenţia cu tăieri în coroana acestora, cu excepţia lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranţa traficului pietonal şi rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum şi a celor de pe traseul reţelelor aeriene.

7.1.14. Protecţia spaţiilor verzi, a dotărilor specifice sau mobilierului urban specific este asigurată de către proprietarii şi administratorii acestora şi prin intermediul instituţiilor de ordine publică abilitate conform legislaţiei în vigoare.

7.1.15. Autorităţile administraţiei publice locale au obligaţia să ţină evidenţa spaţiilor verzi de pe teritoriul unităţilor administrative, prin constituirea registrelor locale ale spaţiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervin modificări.

7.1.16. Este interzisa reducerea spatiilor verzi, schimbarea destinatiei ori stramutarea spatiilor verzi asa cum sunt ele reglementate prin prezentul regulament.

7.1.17. Prin exceptie de la prevederile art. 7.1.17. ste permisă schimbarea destinaţiei spaţiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcţiile locuinţelor sociale, obiectivelor sociale de învăţământ, sănătate, protecţie şi asistenţă socială, organizaţiilor neguvernamentale, precum şi administraţiei publice şi autorităţilor judecătoreşti

7.1.18. Prin excepţie de la prevederile art. 7.1.17 se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde.

7.1.19. Prin excepţie de la prevederile art. 7.1.17, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele şi terenurile amenajate ca grădini zoologice îşi pot schimba destinaţia, cu condiţia transformării acestora în alte tipuri de spaţii verzi.

7.2. Împrejmuiri

7.2.1. Împrejmuirile la DJ 504 se vor amplasa la minim 12 m față de axul drumului judetean.

7.2.2. Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

7.2.3. Porţile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul proprietăţii fără a afecta spaţiul public.

7.2.4. Împrejmuirile se vor amplasa în interiorul proprietăţii astfel încat să se asigure profilul drumurilor alăturate, sau pe limita de proprietate în cazul gardurilor separative dintre proprietăţi. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, tehnologice sau decorative, cu înălţimi de maxim 2.00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri şi vor fi dublate cu gard viu; porţile de intrare vor fi simple şi în armonie cu împrejmuirea.

7.2.5. Aspectul împrejmuirilor se supune aceloraşi exigenţe ca şi iî cazul aspectului exterior al construcţiei;

7.2.6. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

7.2.7. Este interzisă realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, cu grad de opacitate mai mare de 80% în câmp.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unitățile Teritoriale de Referință și zonele sale funcționale evidențiate pe Planul de Reglementări Urbanistice sunt corelate cu zonele funcționale reglementate prin PUG Municipiul Alexandria.

2. Zona reglementată prin PUZ cuprinde următoarele Unități Teritoriale de Referință:

UTR 6 (se extinde si se reglementeaza prin prezenta documentatie):
IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
P - Zona spatii plantate, agrement si sport
C - Zona pentru cai de comunicatie

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Prin prezenta documentație PUZ cu RLU aferent se reglementează și detaliază următoarele zone funcționale:

IS - Zona instituții publice, servicii de interes general și comerț
P - Zona spații plantate, agrement și sport
C - Zona pentru căi de comunicație

2. Pentru zonele mixte IS/P și IS/A se aplică și implementează reglementările zonelor funcționale specifice obiectivului de investiție.

3. Pentru restul zonelor funcționale ce compun UTR 6 și nu au fost prezentate în articolul precedent și nu intră sub incidența prezentei documentații se aplică reglementarile urbanistice din documentațiile PUG aprobate și în vigoare la data întocmirii prezentei documentații de urbanism.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

GENERALITATI

Prin extinderea limitei **UTR 6** se reglementează noi zone funcționale după cum urmează:

IS - ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI COMERȚ

SUBZONE FUNCȚIONALE:

1. ISsp – **Subzona cu construcții și amenajări sportive**
2. ISco – **Subzona cu construcții comerciale**
3. ISt – **Subzona cu construcții pentru turism**
4. ISi – **Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare**
5. ISbd – **Subzona bază didactică pentru culturi agricole**
6. ISc – **Subzona cu construcții de cultură**

1. GENERALITĂȚI:

1.1. Funcțiunea dominantă a zonei: **instituții publice și servicii (administrative, financiar-bancare, de învătământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale).**

1.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: depozit, hale, showroom, spații prezentare

2. UTILIZĂRI ADMISE

2.1. Servicii publice ce constau în unități administrative, financiar-bancare, de cultură, de învătământ, sanitare, asistență socială, cult, turism și agrement, comerț și alimentație publică, sevicii profesionale/sociale/personale.

2.2. Construcții pentru alimentație publică pentru evenimente, de agrement, culturale, cu respectarea prevederilor Ord. nr. 536/23.VI.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor prvind mediul de viată al populației, al Ministerului Sănătății.

2.3. Spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, perdele de protecție, parcuri, scuaruri urbane etc.

2.4. Lucrări de amenajare infrastructură rutieră: elementele constructive ale drumului - parte carosabilă, trotuare, acostamente, şanţuri, rigole, şanţuri de gardă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, echipare edilitară, iluminat public.

2.5. Se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi ale construcțiilor existente sau de construcții noi pe parcele proprii doar cu autorizație de construire și proces verbal de desființare a construcțiilor provizorii la terminarea lucrarilor.

2.6. În cazul în care se solicită extinderea pe verticală a cladirilor (supraetajări) se vor solicita studii de specialitate (PUZ).

2.7. Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de împrejmuiri.

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3.1. Sunt admise toate tipurile de construcții din spectrul serviciilor publice și comerțului, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele autorităților.

3.2. Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996, cu

condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3.3. În cazul construcțiilor situate în zone de protecție de orice natură, se va solicita avizul autorităților competente (Direcția pentru Cultură, CNAIR, APM etc)

3.4. O atenție deosebită se va da asigurării rețelelor tehnico-edilitare și sistematizării pe verticală a terenului pentru îndepărtarea apelor meteorice față de construcții și amenajări.

4. UTILIZĂRI INTERZISE

4.1. Sunt interzise construcțiile de locuințe (unifamiliale sau colective, case de vacanță, a locuințelor sociale etc.).

4.2. Sunt interzise construcțiile cu caracter industrial, de depozitare materiale periculoase sau poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens, zgomot, de producție etc.

4.3. **Nu se admit construcții provizorii de tipul „chiosc", din lemn sau metalice, pentru comerț, alimentație publică și altele, fără elaborarea prealabilă a unui P.U.D. care sa grupeze astfel de construcții în zonele stabilite de Primărie.**

4.4. Este interzisă depozitarea deșeurilor în afara spațiilor amenajate în acest sens.

4.5. Se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi conform RLSV al Municipiului Alexandria.

4.6. Nu se admite schimbarea destinației terenurilor.

4.7. În aceste zone nu se vor autoriza sub nicio forma alte lucrări cu alt caracter decat cel compatibil zonei funționale stabilită.

4.8. Sunt interzise construcții de orice fel în zona de protecție a rețelelor electrice și a magistralelor de gaze naturale.

4.9. Construcțiile în zona de protecție a drumurilor va fi posibilă doar cu avizul favorabil al operatorului de drum.

4.10. Sunt interzise orice fel de construcții fără **studiu geotehnic** pe amplasament.

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

5.1. O parcela se considera construibila daca are o suprafata minima de **500 mp** si o deschidere de minim **12 m** la drum public pentru cladiri izolate pe lot sau cuplate.

5.2. Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei (cu frontul la strada).

5.3. Se pot efectua operațiuni cadastrale de divizare a parcelarului în mai mult de **3 loturi** (exceptând accese/drumuri) numai prin elaborarea prealabilă a unei documentații P.U.Z.

6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI

6.1. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **5,0** metri pe străzi de categoria a III-a

6.2. Distanțele minime obligatorii ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- Limite laterale: retragere minima H/2, dar nu mai puțin de 3m.
- Limite posterioare: retragere minima H/2, dar nu mai puțin de 5m.

6.3. Clădirile cuplate vor avea calcane alipite pe limita de proprietate și se vor retrage față de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, dar nu mai puțin de 3m.

6.4. Unde nu există posibilitatea respectării retragerilor mai sus menționate se vor aplica prevederile Noului Cod Civil.

6.5. Distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.6. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, distanța masurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

6.7. Distanța minimă între clădirile situate pe loturi vecine va fi egală cu îmălțimea la cornisă a celei mai înalte, distanță măsurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m.

6.8. Amplasarea față de aliniament a construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectând regimul de aliniere existentă a fațadelor catre stradă.

6.9. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul **II.3.**

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

7.1.1. Proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor publice şi din incinte private se realizează pe baza principiilor generale prevăzute de normele tehnice de proiectare în vigoare la data prezentei documentații de Urbanism.

7.1.2. Este obligatorie proiectarea și amenajarea intersecțiilor prezentate în planșa **nr. 3 Reglementari Urbanstice**, precum și a eventualelor drumuri de incintă, conform normelor de proiectare ale drumurilor.

7.2. Este obligatorie asigurarea accesului la parcelă din drum public sau privat.

7.3. Parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

7.4. Viitoarele sistematizări ale circulației auto și pietonale, se vor stabili în mod obligatoriu prin elaborarea unei documentații de urbanism faza P.U.Z.

7.5. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

7.6. Accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

7.7. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.8. Se asigură accesul autospecialelor pentru intevenție și se va asigura intervenția cel puțin la o fațadă a clădirii, cu excepția situațiilor precizate în normativ, conform **art. 3.9.2. din P-118/99**.

7.9. Numărul de accese pe acelaşi drum va fi redus la minim.

7.10. Toate căile de acces în incinte trebuie să fie practicabile, asfaltate.

7.11. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile .

7.12. Este obligatorie realizarea de drumuri și accese pietonale pe parcele.

7.13. Caile pietonale fie că sunt trotuare, alei, străzi sau piețe pietonale vor fi dispuse, dimensionate și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane specifice zonei.

7.14. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu

handicap și care folosesec mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea minimă de **1,50m.**

7.15. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelelor proprietate privată și vor fi deservite de alei de acces.

7.16. Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu **anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996**.

7.17. Se vor asigura spații destinate adăpostirii/parcării bicicletelor în incinte, spații acoperite, fără închideri perimetrale decât în cazuri exceptionale. Aceste construcții **nu vor fi luate în calcul la indicatorii urbanistici** (atata timp cât suprafața amprentei acestora nu depășește **2%** din suprafața terenului).

7.18. Se vor respecta restul dispozitiilor din capitolul **II.4.**

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

8.1. Regimul maxim de înălțime:

1. **ISsp –** Subzona cu construcții și amenajări sportive: **Subsol+Parter+2 Etaje (S+P+2E)**
2. **ISco –** Subzona cu construcții comerciale: **Subsol+Parter+1 Etaj (S+P+1E)**
3. **ISt** – Subzona cu construcții pentru turism: **3Subsol+Parter+4 Etaje+ Etaj 5 retras (3S+P+4E+5R)**
4. **ISi** – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare: **Subsol+Parter+2 Etaje (S+P+2E)**
5. **ISbd** – Subzona bază didactică pentru culturi agricole: **Subsol+Parter+2 Etaje+ Etaj 3 retras (S+P+2E+3R)**
6. **ISc** – Subzona cu construcții de cultură: **Subsol+Parter+2 Etaje (S+P+2E)**

8.2. Se admit și **demisol**, **etaje retrase si etaje tehnice** în funcție de solicitare, fără a se depăși înălțimea maximă admisă a zonei.

8.3. Etajul retras se dimensionează la maxim **60%** din suprafata edificabilă cu condiția unor retrageri minime de **1.80m** pe tot perimetrul, cu excepția calcanelor.

8.4. Înălțimea maximă a construcțiilor:

1. **ISsp –** Subzona cu construcții și amenajări sportive:

- **12 m** la cornisa (in cazul acoperisului de tip sarpanta)
- **15 m** la coama/atic

2. **ISco –** Subzona cu construcții comerciale:

- **9 m** la cornisa (in cazul acoperisului de tip sarpanta)
- **12 m** la coama/atic

3. **ISt** – Subzona cu construcții pentru turism:

- **18 m** la cornisa (in cazul acoperisului de tip sarpanta)
- **22 m** la coama/atic

Înălţimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei spre spaţiul public de minimum 1,80 m.

b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+5+1R.

c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală;

e) înălţimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălţime diferit.

4. **ISi** – Subzona cu construcţii pentru învăţământ şi cercetare:

- **12 m** la cornisa (in cazul acoperisului de tip sarpanta)
- **15 m** la coama/atic

5. **ISbd** – Subzona bază didactică pentru culturi agricole

- **15 m** la cornisa (in cazul acoperisului de tip sarpanta)
- **18 m** la coama/atic

6. **ISc** – Subzona cu construcţii de cultură

- **12 m** la cornisa (in cazul acoperisului de tip sarpanta)
- **15 m** la coama/atic

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

9.1. Autorizarea executării construcţiilor **este permisă numai dacă aspectul lor exterior** nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

9.2. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii (HG 525/1996, Art. 32), este interzisă.

9.3. Volumele construite vor fi simple, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.

9.4. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

9.5. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

9.6. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

9.7. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

9.8. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35° şi 60°, funcţie de contextul local.

9.9. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş.

9.10. Cornişele vor fi de tip urban. Nu se accepta adaugarea elementelor decorative pe fatade, cornise, stalpi etc.

9.11. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

9.12. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

9.13. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate şi in masură să pună în pericol viaţa şi sănătatea utilizatorilor.

9.14. Materialele de finisaj vor fi cele specifice tipului de construcţie:

- tencuială decorativă sau alucobond/aluminiu compozit pentru faţade
- tablă fălţuită sau ondulată pentru învelitori de tip şarpantă
- pentru tâmplarie se recomandă folosirea profilelor de aluminiu.

9.15. Sunt interzise:

- Folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei (se vor folosi culori deschise, pastelate și in tonuri pământii, cât mai apropiate de cele naturale – crem, beige, maro, cărămiziu etc., tonuri și nuanțe de gri, alb, culori pastelate).
- Amplasarea elementelor cu rol decorativ de tip tradițional sau altceva decat placări moderne, pe fațade, cornișe, acoperiș, stâlpi, garduri etc.
- Amplasarea pe fațadă a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc. Acestea pot fi amplasate doar în măsura în care tratarea stilistică a fațadei permite mascarea acestora, înglobarea acestora în elementele de fațadă etc.
- Amplasarea reclamelor, a casetelor luminoase fără autorizație, și în măsură să deranjeze prin luminozitate puternică sau producătoare de zgomot, și prin aspect care contravine specificului zonei.
- Folosirea materialelor ce pot dăuna mediului sau sănătații populației.

9.16. Societățile comerciale care dețin o imagine tip "Brand" se pot folosi de semnalistica caracteristica (proprie brandului) pentru a-și semnala prezența, însă fațadele clădirilor vor reflecta caracterul zonei (spațiile cu parter comercial).

9.17. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZ aprobat conform legii.

9.18. Pentru orice intervenţie ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă. Desfiinţarea parţială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcţii.

9.19. Prin excepţie, se pot desfiinţa fără îndeplinirea acestei condiţii construcţiile provizorii. Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban.

9.20. Se interzic intervenţii care nu vizează si permanentizeaza constructiile provizorii pentru întreg imobilul/ corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc. și pentru care nu s-a emis autorizatie de construire sau care nu au acordul Administratiei Publice Locale.

9.21. Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).

9.22. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul **II.2.**

9.23. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

10.1. Toate construcțiile existente sau nou propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare existente in zonă.

10.2. În zonele în care există doar parțial rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se va face în urmatoarele condiții:

- Obligativitatea de racordare la rețelele edilitare acolo unde ele există, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- În zonele fără rețele edilitare sau cu capacitați limitate, beneficiarul se obligă să mărească capacitățile rețelei existente sau să construiască noi rețele, dimensionate conform normelor în vigoare.

10.3. Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

10.4. Toate bransșmentele vor fi realizate îngropat și se vor respecta prevederile **Cap.II.5.2**.

10.5. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole.

10.6. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare sunt proprietate publică a orasului.

10.7. Rețelele de gaze și alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

10.8. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu special amenajat destinat colectării deșeurilor menajere sau de orice factură, cu acces din drum public și în conformitate cu **Cap.II.5.3.** al prezentului Regulament.

11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

11.1. IMPREJMUIRILE

11.1.1. Împrejmuirile se vor realiza numai în interiorul proprietății. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

11.1.2. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, tehnologice sau decorative, cu înălțimi de maxim 2.00 metri, din care un soclu opac de 0.60 metri și vor fi dublate cu gard viu; porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea.

11.1.3. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcelă (modern), fără exagerări arhitecturale sau obiecte decorative, imitații ale unor stiluri arhitecturale.

11.1.4. Sunt interzise:

- Împrejmuirile cu caracter temporar, altele decat cele necesare pe perioada edificării construcțiilor.
- Utilizarea materialelor de tip gresie, faianță la placarea soclurilor. Se recomandă tencuirea sau placarea cu alte materiale decât cele descrise anterior;
- Utilizarea culorilor stridente;
- Elemente decorative în stil tradițional sau care reflectă alte stiluri decât cele moderne;
- Utilizarea ca materiale de împrejmuire a tablei cutate (sau de orice fel), policarbonat, poliplan, mesh-uri, plasă de rabiț, plasa zincată etc.
- Utilizarea sârmei ghimpate, cioburi de sticlă sau alte obiecte periculoase la executarea împrejmuirilor.

11.1.5. Se recomandă utilizarea materialelor de tip sticlă, metal, lemn, piatra, vegetatie utilizate în manieră modernă.

11.2. SPAȚII LIBERE

11.2.1. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp.

11.2.2. Spațiile rămase libere pot fi tratate ca piațete urbane, spații de petrecere al timpului liber, cu zone plantate amenajate, spații umbrite și adăposturi. Este permisă amplasarea mobilierului urban.

11.3. SPAȚII PLANTATE

11.3.1. Se va asigura un necesar de minim 20% din suprafata parcelei pentru spații verzi sau plantate. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețe verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi etc.

11.3.2. Perimetral, pe proprietate pot fi plantate perdele vegetale de protecție.

11.3.3. Este interzisă reducerea spațiilor verzi, schimbarea destinației ori strămutarea spațiilor verzi așa cum sunt ele reglementate prin prezentul regulament și prin RLSV al Municipiului Alexandria.

11.3.4. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

11.3.5. Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier.

11.3.6. Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

11.3.7. Se vor planta specii locale de arbori, pomi, tufe, plante, flori.

12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

1. **ISsp –** Subzona cu construcții și amenajări sportive: **45%**
2. **ISco –** Subzona cu construcții comerciale: **60%**
3. **ISt** – Subzona cu construcții pentru turism: **60%**
4. **ISi** – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare: **60%**
5. **ISbd** – Subzona bază didactică pentru culturi agricole: **25%**
6. **ISc** – Subzona cu construcții de cultură:

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: **P.O.T. maxim = 60%**
- pentru parcelele de colț: **POT maxim = 75%**

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

1. **ISsp –** Subzona cu construcții și amenajări sportive: **2 ADC/mp teren**
2. **ISco –** Subzona cu construcții comerciale: **2 ADC/mp teren**
3. **ISt –** Subzona cu construcții pentru turism: **2 ADC/mp teren**
4. **ISi –** Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare: **2 ADC/mp teren**
5. **ISbd –** Subzona bază didactică pentru culturi agricole: **1 ADC/mp teren**
6. **ISc –** Subzona cu construcții de cultură: **2 ADC/mp teren**

P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM ȘI PERDELE DE PROTECȚIE

1. GENERALITĂȚI:

1.1. Subzone funcționale:

Ps – Subzona cu complexe sportive
Pp – Subzona perdele de protecție
Pa – Subzona de agrement

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: **agrement și recreere (sport, loisir, odihnă, promenadă).**

1.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei: Instituții publice și servicii nepoluante, alimentație publică, prestări servicii aferente turismului, sănătate (punct de prim ajutor, fitness), administrație, cultură, educație.

2. UTILIZĂRI ADMISE

2.1. Amenajări pentru agrement și spații pentru loisir, parcuri, gradini publice, scuaruri, spatii verzi.

2.2. Sunt admise funcțiuni de spațiu public plantat constând în: spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și acces la activități, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, parcări, construcții cu funcțiunea de W.C. public, construcții și instalații pentru expoziții, activități culturale, activități sportive, de maxim 100mp, construcții de alimentație publică și comerț, de maxim 100mp.

2.3. Construcții pentru alimentație publică cu respectarea prevederilor Ord. nr. 536/23.VI.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viată al populației, al Ministerului Sănătății.

2.4. Spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, perdele de protecție, parcuri, terenuri de sport.

2.5. Lucrări de amenajare infrastructură rutieră: elementele constructive ale drumului- parte carosabilă, trotuare, acostamente, șanțuri, rigole, șanțuri de gardă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, echipare edilitară, iluminat public, etc.

2.6. **Se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi ale construcțiilor existente sau de construcții noi pe parcele proprii doar cu autorizație de construire și proces verbal de desființare a construcțiilor provizorii la terminarea lucrarilor.**

2.7. In cazul in care se solicita extinderea pe verticala a clădirilor (supraetajări) se vor solicita studii de specialitate (PUZ).

2.8. Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri de trotuare si modernizări de împrejmuiri.

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3.1. Sunt admise toate tipurile de construcții aferente petrecerii timpului liber, de loisir, cazare si agrement cu condiția respectării prescripțiilor conținute in avizele autorităților.

3.2. În cazul construcțiilor situate in zone de protecție de orice natură, se va solicita avizul autorităților competente (Direcția pentru Cultură, CNAIR, APM etc.)

3.3. O atenție deosebită se va da asigurării rețelelor tehnico-edilitare și sistematizării pe verticală a terenului pentru îndepărtarea apelor meteorice față de construcții si amenajări.

4. UTILIZĂRI INTERZISE

4.1. Sunt interzise construcțiile de locuințe unifamiliale sau colective, a locuințelor temporare sau de serviciu, case de vacanță, a locuințelor sociale etc.

4.2. Sunt interzise construcțiile cu caracter industrial, de depozitare materiale periculoase sau poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens, zgomot, de producție etc.

4.3. Este interzisă depozitarea deșeurilor în afara spațiilor amenajate în acest sens.

4.4. Se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi conform RLSV al Municipiului Alexandria.

4.5. Se interzice diminuarea suprafețelor spatiilor verzi amenajate.

4.6. Nu se admite schimbarea destinației terenurilor.

4.7. În aceste zone nu se vor autoriza sub nicio forma alte lucrări cu alt caracter decat cel compatibil zonei funționale stabilită.

4.8. Sunt interzise construcții de orice fel în zona de protecție a rețelelor electrice și a magistralelor de gaze naturale.

4.9. Construcțiile în zona de protecție a drumurilor va fi posibilă doar cu avizul favorabil al operatorului de drum.

4.10. Sunt interzise orice fel de construcții fără **studiu geotehnic** pe amplasament.

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

5.1. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament și conform Legii Nr. 525/1996, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ urmatoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri însiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri însiruite și, respectiv, de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel putin egala cu lătimea parcelei.

5.2. Întrucât zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații, nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeasi parcelă.

5.3. Se pot efectua operațiuni cadastrale de divizare a parcelarului existent în mai mult de 3 loturi, exceptând accesele, numai prin elaborarea prealabilă a unei documentatii P.U.Z.

6. AMPLASAREA FATĂ DE LIMITELE ZONEI

6.1. Întrucît zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații, nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniament.

6.2. Întrucît zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații, nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

7.1.1. Proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice și din incinte private se realizează pe baza principiilor generale prevăzute de normele tehnice de proiectare în vigoare la data prezentei documentații de Urbanism.

7.1.2. Este obligatorie proiectarea și amenajarea intersecțiilor prezentate în planșa **nr. 3 Reglementari Urbanstice**, precum și a eventualelor drumuri de incintă, conform normelor de proiectare ale drumurilor.

7.2. Este obligatorie asigurarea accesului la parcelă din drum public sau privat.

7.3. Parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

7.4. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

7.5. Accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

7.6. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.7. Se asigură accesul autospecialelor pentru intevenție și se va asigura intervenția cel puțin la o fațadă a clădirii, cu excepția situațiilor precizate în normativ, conform **art. 3.9.2. din P-118/99**.

7.8. Numărul de accese pe acelaşi drum va fi redus la minim.

7.9. Toate căile de acces în incinte trebuie să fie practicabile, asfaltate.

7.10. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile .

7.11. Este obligatorie realizarea de drumuri și accese pietonale pe parcele.

7.12. Caile pietonale fie că sunt trotuare, alei, străzi sau piețe pietonale vor fi dispuse, dimensionate și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane specifice zonei.

7.13. Este interzisă staționarea vehiculelor care deservesc zona **IS** pe domeniul public.

7.14. Este interzisă staționarea autovehiculelor în zona **P**, cu excepția vehiculelor de aprovizionare în intervalul orar stabilit pentru acestea.

7.15. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesec mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea minimă de **1,50m.**

7.16. Pentru zona funcțională P se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabile pentru realizarea aprovizionării diverselor obiective, dacă este cazul.

7.17. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelelor proprietate privată și vor fi deservite de alei de acces.

7.18. Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu **anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996**. Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte H.G. 525/1996 și/sau alte regulamente în vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulații va fi condiționat de sustinerea în Comisia locală de Circulație a Municipiului Alexandria.

7.19. Se vor asigura spații destinate adăpostirii/parcării bicicletelor în incinte, spații acoperite, fără închideri perimetrale decât în cazuri exceptionale. Aceste construcții **nu vor fi luate în calcul la indicatorii urbanistici** (atata timp cât suprafața amprentei acestora nu depășește **2%** din suprafața terenului).

7.20. Se vor respecta restul dispozitiilor din capitolul **II.4.**

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

8.1. Regimul maxim de înălțime :

Ps – Subzona cu complexe sportive: **Subsol + Parter + 1 Etaj (S+P+1E)**
Pp – Subzona perdele de protecție**: Nu este cazul**
Pa – Subzona de agrement: **Subsol + Parter + 1 Etaj (S+P+1E)**

8.2. Înălțimea maximă a construcțiilor:

Ps – Subzona cu complexe sportive: **30m (coama)**
Pp – Subzona perdele de protecție**: Nu este cazul**
Pa – Subzona de agrement: **30m (coama)**

Notă: Spațiile de expoziție, instalațiile sau amenajările sportive (tip tiroliană) nu au impus un regim de înălțime.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

9.1. Autorizarea executării construcţiilor **este permisă numai dacă aspectul lor exterior** nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

9.2. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii (HG 525/1996, Art. 32), este interzisă.

9.3. Volumele construite vor fi simple, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.

9.4. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

9.5. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

9.6. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

9.7. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

9.8. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35° şi 60°, funcţie de contextul local.

9.9. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş.

9.10. Cornişele vor fi de tip urban. Nu se accepta adaugarea elementelor decorative pe fatade, cornise, stalpi etc.

9.11. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

9.12. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

9.13. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și in masură să pună în pericol viața și sănătatea utilizatorilor.

9.14. Materialele de finisaj vor fi cele specifice tipului de construcție:

- tencuială decorativă sau alucobond/aluminiu compozit pentru fațade
- tablă fălțuită sau ondulată pentru învelitori de tip șarpantă
- pentru tâmplarie se recomandă folosirea profilelor de aluminiu.

9.15. Sunt interzise:

- Folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei (se vor folosi culori deschise, pastelate şi in tonuri pământii, cât mai apropiate de cele naturale – crem, beige, maro, cărămiziu etc., tonuri și nuanțe de gri, alb, culori pastelate).
- Amplasarea elementelor cu rol decorativ de tip tradițional sau altceva decat placări moderne, pe fațade, cornișe, acoperiș, stâlpi, garduri etc.
- Amplasarea pe fațadă a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.

Acestea pot fi amplasate doar în măsura în care tratarea stilistică a fațadei permite mascarea acestora, înglobarea acestora în elementele de fațadă etc.

- Amplasarea reclamelor, a casetelor luminoase fără autorizație, și în măsură să deranjeze prin luminozitate puternică sau producătoare de zgomot, și prin aspect care contravine specificului zonei.
- Folosirea materialelor ce pot dăuna mediului sau sănătății populației.

9.16. Societățile comerciale care dețin o imagine tip "Brand" se pot folosi de semnalistica caracteristica (proprie brandului) pentru a-și semnala prezența, însă fațadele clădirilor vor reflecta caracterul zonei (spațiile cu parter comercial).

9.17. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

9.18. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZ aprobat conform legii.

9.19. Pentru orice intervenţie ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă. Desfiinţarea parţială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea şi aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcţii.

9.20. Prin excepţie, se pot desfiinţa fără îndeplinirea acestei condiţii construcţiile provizorii. Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban.

9.21. Se interzic intervenţii care nu vizează si permanentizeaza constructiile provizorii pentru întreg imobilul/ corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc. și pentru care nu s-a emis autorizatie de construire sau care nu au acordul Administratiei Publice Locale.

10.9. Toate construcțiile existente sau nou propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare existente in zonă.

10.10. În zonele în care există doar parțial rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se va face în urmatoarele condiții:

- Obligativitatea de racordare la rețelele edilitare acolo unde ele există, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- În zonele fără rețele edilitare sau cu capacitați limitate, beneficiarul se obligă să mărească capacitățile rețelei existente sau să construiască noi rețele, dimensionate conform normelor în vigoare.

10.11. Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

10.12. Toate bransșmentele vor fi realizate îngropat și se vor respecta prevederile **Cap.II.5.2**.

10.13. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole.

10.14. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare sunt proprietate publică a orasului.

10.15. Rețelele de gaze și alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică

a statului.

10.16. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu special amenajat destinat colectării deșeurilor menajere sau de orice factură, cu acces din drum public și în conformitate cu **Cap.II.5.3.** al prezentului Regulament.

10.17. Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).

10.18. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul **II.2.**

11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

11.1. ÎMPREJMUIRILE

11.1.1. Se pot împrejmui spațiile de joacă, odihnă și sport conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea dezvoltată.

11.1.2. Sunt interzise:

- Împrejmuirile cu caracter temporar, altele decat cele necesare pe perioada edificării construcțiilor.
- Utilizarea materialelor de tip gresie, faianță la placarea soclurilor. Se recomandă tencuirea sau placarea cu alte materiale decât cele descrise anterior;
- Utilizarea culorilor stridente;
- Elemente decorative în stil tradițional sau care reflectă alte stiluri decât cele moderne;
- Utilizarea ca materiale de împrejmuire a tablei cutate (sau de orice fel), policarbonat, poliplan, mesh-uri, plasă de rabiț, plasa zincată etc.
- Utilizarea sârmei ghimpate, cioburi de sticlă sau alte obiecte periculoase la executarea împrejmuirilor.

11.1.3. Se recomandă utilizarea materialelor de tip sticlă, metal, lemn, piatra, vegetatie utilizate în manieră modernă.

11.2. SPAȚII LIBERE

11.2.1. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp.

11.2.2. Spațiile rămase libere pot fi tratate ca piațete urbane, spații de petrecere al timpului liber, cu zone plantate amenajate, spații umbrite și adăposturi. Este permisă amplasarea mobilierului urban.

11.3. SPAȚII PLANTATE

11.3.1. Se va asigura un necesar de minim 20% din suprafata parcelei pentru spații verzi sau plantate. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețe verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi etc.

11.3.2. Perimetral, pe proprietate pot fi plantate perdele vegetale de protecție.

11.3.3. Este interzisă reducerea spațiilor verzi, schimbarea destinației ori strămutarea spațiilor verzi așa cum sunt ele reglementate prin prezentul regulament și prin RLSV al Municipiului Alexandria.

11.3.4. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

11.3.5. Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier.

11.3.6. Întreţinerea spaţiilor verzi se asigură de către proprietarii şi administratorii acestora.

11.3.7. Se vor planta specii locale de arbori, pomi, tufe, plante, flori.

12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Ps – Subzona cu complexe sportive
P.O.T. maxim = 75%

Pp – Subzona perdele de protecție
Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

Pa – Subzona de agrement
P.O.T. maxim = 75%

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Ps – Subzona cu complexe sportive
C.U.T. maxim = 2.1 ADC/mp teren

Pp – Subzona perdele de protecție
Nu este prevăzut un coeficient maxim de ocupare a terenului.

Pa – Subzona de agrement
C.U.T. maxim = 2.1 ADC/mp teren

C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

1. GENERALITĂȚI:

1.1. Subzone funcționale: **Cr – Subzona căi de comunicație rutieră**

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: **Circulația rutieră pe drumurile publice din *intravilan*.**

1.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei: Administrație aferentă funcțiunii de bază.

2. UTILIZĂRI ADMISE

2.1. În zona amprizei - elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.

2.2. În zona de siguranță - semnalizare rutieră, plantații rutiere sau alte utilizări legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, stații de transport în comun.

2.3. Sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații ale cailor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente.

2.4. Se admite realizarea de parcaje publice şi de construcţii noi din domeniul circulaţiei rutiere.

2.5. Spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, perdele de protecție.

2.6. Lucrări de amenajare infrastructură rutieră: elementele constructive ale drumului - parte carosabilă, trotuare, acostamente, şanţuri, rigole, şanţuri de gardă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, echipare edilitară, iluminat public.

2.7. Sunt permise refaceri de spații plantate, refaceri trotuare și modernizari de împrejmuiri.

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3.1. Condițiile de conformare și de amplasare a construcțiilor în zona de protecție a drumurilor publice se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor.

3.2. Conform prevederilor Ordonanței 43/43/1997 privind regimul drumurilor sau altor prevederi legale.

4. UTILIZĂRI INTERZISE

4.1. Utilizări interzise conform prevederilor Ordonanței 43/43/1997 privind regimul drumurilor.

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA FAŢĂ DE LIMITELE ZONEI

6.1. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 47 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

7.1.1. Proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor publice şi din incinte private se realizează pe baza principiilor generale prevăzute de normele tehnice de proiectare în vigoare la data prezentei documentații de Urbanism.

7.1.2. Este obligatorie proiectarea și amenajarea intersecțiilor prezentate în planșa **nr. 3 Reglementari Urbanstice**, precum și a eventualelor drumuri de incintă, conform normelor de proiectare ale drumurilor.

7.2. Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, **distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor** va fi de minimum:

- **13 m** pentru drumurile naţionale,
- **12 m** pentru drumurile judeţene
- **10 m** pentru drumurile comunale.

7.3. Se va asigura vizibilitatea în curbe şi intersecţii.

7.4. Este obligatorie sistematizarea intersecţiilor figurate pe **planşa nr.3 Reglementări Urbanistice.**

7.5. Trotuarele vor fi astfel amenajate încat sa permită circulaţia persoanelor cu handicap (borduri coborâte)

7.6. În vederea păstrării caracterului specific al zonei, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a reţelelor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

7.7. Montarea reţelelor şi echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu execepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

7.8. Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

7.9. Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

7.10. Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea reţelei stradale, precum şi a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.

7.11. La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzi de categoria I, a II-a şi de **5,0** metri pe străzi de categoria a III-a.

7.12. Accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

7.13. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.14. Numărul de accese pe acelaşi drum va fi redus la minim.

8. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

Nu este cazul.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul.

10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

10.1. Evacuarea apelor meteorice se va face prin rigole carosabile.

10.2. Se va respecta proiectul tehnic întocmit de proiectanții de specialitate.

11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Se aplica prevederile **Cap. 7**.

12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Nu este cazul.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Nu este cazul.

Întocmit,
Urb. Ingrid-Ondine Ionete

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER:
Marian Dragos PETCU