

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN , str. Dunarii, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

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

- Referatul de aprobare nr. 79147/12.12.2025 a Primarului municipiului Alexandria;
- Raportul de specialitate nr. 79168 /12 .12.2025 al Arhitectului Șef;
- Avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- Anunțul nr. din .12.2025 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- Procesul verbal nr. din .12.2024 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- Decizia nr. 12/2021 a Î.C.C.J privind hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizițională în administrația publică, republicată;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"- Indicativ: GM-010-2000;
- Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările si completările ulterioare;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările si completările ulterioare ;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării—construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările si completările ulterioare ;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare republicata, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 117 din 2.02.2006 al 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 publică cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind măsurile de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, 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 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul local de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclama și afisaj în Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 304/24.11.2021;
- Registrul Local al Spațiilor Verzi (RLSV) din Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 40/30.01.2023;
- Regulamentul de conviețuire socială în Municipiul Alexandria aprobat prin HCL Nr. 185/28.06.2017;
- Regulament organizarea activității de publicitate - HCL Nr. 304/24.11.2021;
- R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.
- Prevederile art. 129 alin. (1), (2) lit. „c” și alin. (6) lit. „c” și art. 240, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 136 alin.(1), art. 139 alin. (1), (3) lit. „e” și ale art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă ” **PUZ – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Dunarii, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman nr. cadastral 20069 și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, conform ANEXEI 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre

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

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

Art. 4. Prin grija Secretarului General al municipiului Alexandria prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului județului Teleorman pentru verificarea legalității, Primarului municipiului Alexandria și Compartimentelor de Specialitate din cadrul Primăriei municipiului Alexandria pentru cunoaștere și punere în aplicare, OCPI Teleorman, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar în format electronic, Ministerului Dezvoltării

Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform articolului 48¹, alin. (4) din LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Silvia **COBĂRLIE**

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan **CECIU**

ALEXANDRIA,
Nr. 384 / 18 Decembrie 2025

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea P.U.Z. – ” PUZ – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”, str. Dunarii, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

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

PHARMA MED SRL în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, se regăsește în intravilanul municipiului Alexandria, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „**P.U.Z. – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”**, str. Dunarii, nr. 372, nr. cadastral 20069, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul.

Ca urmare, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. “c” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Arhitectul Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) „**P.U.Z. – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2 , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”**, str. Dunarii, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, nr. cadastral 20069, proiect de hotărâre care împreună cu întreaga documentație va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

P R I M A R ,
VICTOR DRĂGUȘIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Priveşte: aprobarea P.U.Z. – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”,
str. Dunarii, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 79147 din 12.12.2025, prin care primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Draguşin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal (**aprobarea P.U.Z. – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”,** str. Dunarii, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, nr. cadastral 20069, proiect nr. 86 /2025, elaborat de CITYMASTER STUDIO SRL, Municipiul Alexandria, Judetul Teleorman.

În baza Cererii nr. 77219 / 04 .12.2025 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”,** str. Dunarii, nr. 372 municipiul Alexandria, jud. Teleorman, nr. cadastral 20069, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 119 din 23.05.2025, cu titular **PHARMA MED SRL.**, Birou Arhitectură Urbană si Amenajarea Teritoriului, Documentații Urbanism și Autorizări din cadrul Primăriei municipiului Alexandria a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizata.

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 20069 cu suprafața de 2015,00 mp, aflat în proprietatea solicitantului **PHARMA MED SRL** conform conform Actului de Vânzare nr. 1412 din 14.11.2024, emis de NP Balasoiu Denisa cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. Dunarii, nr. 372.

CITYMASTER STUDIO SRL.a elaborat documentatia de urbanism P.U.Z. aferent, si a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Aviz Alimentare cu apă:S.C. Apa Serv S.A. nr. 204/2025
- Aviz canalizare:S.C. Apa Serv S.A. nr. 204/2025
- Aviz Alimentare cu energie electrică: Distributie Energie Oltenia S.A. nr. TR 13/2025
- Aviz Alimentare cu gaze naturale: Distrigaz Sud Retele S.R.L.nr. 76937-321.298.319/22.08.2025
- Aviz telefonizare: Orange Romania Communications S.A. nr.
- Aviz salubritate: Iridex Group Salubritzare SRL nr. 1060/20.10.2025

- Aviz securitatea la incendiu nr. 113/25/SU-TR / 22.10.2025
- Aviz Sănătatea Populației nr. 325/21.10.2025
- Acord Patrimoniu nr 66392 / 15.10.2025
- Acord Administrația Strazilor, Construcții Edilitare Alexandria nr. 82/15.10.2025
- Acord poliția rutieră nr. 289865 / 24.10.2025
- Studiu Geotehnic 091 / 2025
- Metodologia de informare și consultare a publicului nr. 76743/02.12.2025
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman nr. 59/27.10.2025
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 21.10.2025

În conformitate cu prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 57 din 31.03.2011 și prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 27.10.2025 – 10.11.2025 - etapa I și în perioada 12.11.2025 - 29.11.2025 perioada II.

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

Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 76743 din 02.12.2025

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 ” **EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Dunării, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman nr. cadastral 20069, a fost analizat în ședința on-line organizată în 04.12.2025 de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, primind, ca urmare a întrunirii cvorumului, 7 voturi favorabile.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Dunării, nr. 372, nr. cadastral 20069, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman

BENEFICIARI: PHARMA MED SRL., municipiul Alexandria

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 20069), în suprafață totală de 2015,00 mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N** Proprietate a Municipiului Alexandria, cf 22953;
- **la E:** Strada Dunării
- **la S:** Proprietate privată, cf 26143;
- **la V:** Proprietate privată, cf 20743.

Terenul se află în proprietatea solicitantului **PHARMA MED SRL** conform Actului de Vânzare nr. 1412 din 14.11.2024, emis de NP Balasoiu Denisa.

Accesul auto și pietonal se menține din str Dunării.

Echiparea edilitară

Echipare tehnico-edilitara: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electric, telefonie – de la rețeaua de telefonie existentă în zonă.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Categoria de folosință: curți construcții

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

UTR8 - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE; I.8 - SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

Folosinta actuala - curți construcții

Funcțiunea dominantă a zonei - INTEPRINDERI INDUSTRIALE

Funcțiuni complementare admise – construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii; cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; servicii compatibile funcțiunilor zonei.

UTILIZARI PERMISE: activități productive industriale

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII: pentru subzonele existente se admit construcții industriale noi, în parcelele proprii cu condiția încadrării în normele de protecția mediului privind nivelul admisibil al poluării; pentru subzona I.8 orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare (fasia de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și alta a căii ferate) se va face cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

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

Reglementarea zonei va urmări modificarea caracterului zonei și va propune stabilirea procentului de ocupare (POT) la 60% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) la 2mpADC/mp teren, conform planșei "Reglementări Urbanistice".

UTR 8

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2mpADC/mp teren

Regim de înălțime maxim = 15m, P+3

UTR IS` – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

Isas1 – subzona cu construcții de asistență socială

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- Instituții publice și servicii
- Unități administrative,
- Unități financiar bancare,
- Unități de învățământ,
- Unități de cultură,
- Unități sanitare,
- Unități de cult,
- Unități turism și agrement,
- Unități comerciale și de alimentație publică,
- Unități pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, persoane),
- Construcții de asistență socială - Camin de bătrâni și alte tipuri de categorii defavorizate,
- Accesuri și alei carosabile, pietonale și alte tipuri de suprafețe betonate,
- Realizarea de racorduri și bransamente pentru rețelele edilitare necesare,

- Spații verzi și spații plantate,
- Spații betonate,
- Imprejmuiri .

Utilizări admise cu condiționari:

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent;
- Se admite realizarea de locuințe individuale sau colective, cu respectarea normelor în vigoare și a prezentului Regulament.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea sau colectarea rapidă a apelor pluviale;
- Nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- Nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele reglementate.

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 2015,00mp.

Suprafața construită = 778, mp

Suprafața Desfasurată = 2334

Circulații = 105,00mp

Spații verzi = 1132,00mp

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996.

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

Având în vedere cele menționate mai sus, prevederile art. 56, alin. (4) și anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, republicată cu modificarea și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a întocmit proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) „**EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Dunării, nr. 372, municipiul Alexandria, jud. Teleorman nr. cadastral 26309, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Anne Marie GACICHEVICI

SERVICIUL AMENAJARE ȘI VALORIFICARE DOMENIU PRIVAT
ȘEF SERVICIU
Ștefan NECEA

Întocmit,
COMPARTIMENT URBANISM
Consilier Steluța-Iuliana VIȘAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Silvia COBÂRLIE

	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru "PUZ – EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2, , SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CAMIN NEFAMILISTI IN CAMIN DE BATRANI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN"	Anexa nr. <u>1</u> la H.C.L. Nr.384 din .02.2025 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR.01
	Amplasament propus	
	St = 2015,00 mp	

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



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

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

- a) eliberarea certificatelor de urbanism și 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) declanșarea 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. și 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 elaborării

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 modificările și completările ulterioare.
- **ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- **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 modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 138 din 27.04.2004** privind îmbunătățirile funciare republicata, cu completările și modificările ulterioare.
- **Legea nr. 292/2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și 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 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 publică cu modificările și completările ulterioare.



- **Legea nr. 153/2011** privind măsurile de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
- **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor republicata, cu completările și modificările ulterioare.
- **Ordin nr. 49 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul local de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclama și afisaj în Municipiul Alexandria, aprobat prin **HCL Nr. 304/24.11.2021**
- Registrul Local al Spațiilor Verzi (RLSV) din Municipiul Alexandria, aprobat prin **HCL Nr. 40/30.01.2023**
- Regulamentul de conviețuire socială în Municipiul Alexandria aprobat prin **HCL Nr. 185/28.06.2017**
- Regulament organizarea activității de publicitate - **HCL Nr. 304/24.11.2021**
- R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

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 și 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 și 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 față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și 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 reglementările 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 evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- 5.9.** La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 5.10.** La emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective situate în zona drumului public se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și 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 oricărei 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 împrejurimi, 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 micro lucrări, 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 până 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 în debleu cu înălțimea până la 5,00m inclusiv și 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în 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 Județean DJ 504

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

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 pastişe 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 semnalistică, precum și construcțiilor ce adăpostesc conexiuni, branșamente la utilități, ale construcții tehnice ce deservește 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 (bună iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației). De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile 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 FUNCȚIONALĂ
- 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 streășină 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 servituțiile 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 percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
 - d. asigurarea unor cerințe 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, părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a



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

- 3.1.4.** Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât pentru toate spațiile amplasate pe fațada cea mai favorabilă (Sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1h+1/2h la solstițiul de iarnă.
- 3.1.5.** În cazul în care amplasarea construcțiilor proiectate evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea însoririi de min. 1+1/2h la solstițiul de iarnă a încăperilor 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 cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.
- 3.1.6.** Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea asupra unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilității pot fi nedeterminate prin calcule geometrice.

3.2. Caracteristici ale parcelor

- 3.2.1.** Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial. Orice modificare a parcelarului va fi însoțită de documentație specifică de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ), după caz.
- 3.2.2.** O parcelă se consideră construibilă doar dacă are o suprafață minimă de 500,00 mp.
- 3.2.3.** Se pot efectua operațiuni cadastrale de divizare a parcelarului existent în mai mult de 3 loturi, exceptând accesele, numai prin elaborarea prealabilă a unei documentații P.U.Z.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- 3.3.1.** Prin Aliniament se înțelege limita între proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor 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 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.
- 3.3.4.** Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUZ împreună cu Regulamentul 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 (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- 3.3.8.** În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage **cu cel puțin 3 m și 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 prevedea 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 însoțit prezentul Regulament. Orice derogare de la această regulă va fi însoțită obligatoriu de documentație specifică de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ), după caz și de studiu de însorire dacă 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. În 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. Distanța 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 cornisă 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 acelui nivel față de cota terenului, la streșină 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 măsurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m.

3.6. Amplasarea față de drumurile publice

DEFINIȚII:

- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea 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:

- Utilizări 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 desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normelor și standardelor specifice;
- Utilizări interzise: Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, 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 administrației publice, următoarele :

- ✓ 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



construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3.6.2. Autorizarea executării construcțiilor 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 circulație în Mun. Alexandria, după caz.

3.6.3. Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție;

3.6.4. Autorizarea realizării sau amplasării în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații 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 și 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 avizării CTATU, după caz.

3.6.6. Este interzisă practicarea activităților comerciale de orice fel în ampriza și în zona de siguranță a drumurilor.

3.6.7. Conform Regulamentului de publicitate local al Municipiului Alexandria, amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul 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 național, județean, precum și a arterelor de centură, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare cu respectarea următoarelor 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 curbilor cu vizibilitate redusă;
- la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate.

3.6.10. Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.

3.6.11. Conform Art. 19 alin (3) din Ordonanța 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 intervenția 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 și îndeplinesc caracteristicile tehnice pentru a fi intabulate ca strazi.
- Pentru suprafețele de trafic pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților 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 în sarcina părții care solicită accesul, dacă 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 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 intervenția 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 și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr. 4 din HG 525/1996 - construcții 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 prevăzute: 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 deșeurilor 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 dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât 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 cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice;
 - g. Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță);
 - h. Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. 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 circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- ✓ **Utilizari permise:** Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă 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 intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.



- ✓ **Utilizări interzise:** Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

4.2. Accesele Pietonale

DEFINIȚII:

- 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 încât 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 perioadă 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 calea 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 publică 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 încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea 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 fără 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, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al unității și subunității 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 stabilește 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 aceleiași 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. Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

4.3.4. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea 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 agenți economici și instituțiile specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze etc.);
- Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a unităților și subunităților funcționale, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate;
- Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti 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 ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național 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 executării 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 legislației 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 către 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 administrează potrivit legii. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare, care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat. Indiferent de forma de finanțare și de 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 categoriile de lucrări 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 subunitățile functionale pe teritoriul cărora urmează a fi amplasate construcțiile nu dispun de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:
- 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 construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea potrivit regulilor impuse de Consiliul Local. Realizarea de rețele edilitare, extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.
- 5.2.3. Beneficiarul construcției se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua 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 după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice locale, de specialitate, precum și de către regiile specializate subordonate Consiliului Local (în funcție de importanța 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 în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, 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 prevăzute 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 bransament 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. Unitățile private sau publice sunt obligate să încheie un contract de colectare selectivă a deșeurilor cu operatorii de salubritate prezenți în zonă.
- 5.3.3. Precolectarea deșeurilor similare de la instituții și unități care desfășură activități de comerț sau industrie se realizează separat, până la cinci fracții (deșeurii de hârtie și carton, deșeurii de sticlă, deșeurii de plastic și metal, deșeurii biodegradabile și deșeurii 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 – deșeurii de ambalaje (hârtie și carton, plastic și metal, sticlă) și deșeurii 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 – deșeurii de ambalaje (hârtie și carton, plastic și metal, sticlă) și deșeurii reziduale;
- 5.3.4. Este obligatorie poziționarea pubelelor de colectare selectivă a deșeurilor pe proprietatea publică și privată, cu precizarea că acestea vor fi amplasate în locuri ferite, care să nu obstrucționeze calea de acces în clădiri, drumuri etc. și să 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 în 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 obstrucționa calea de acces pentru colectarea deșeurilor.
- 5.3.7. Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor avea obligatoriu amenajat un spațiu 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 național, 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 aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile.
- ✓ 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 întreținerea



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

- ✓ Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- ✓ Rețelele de apă, canalizare, așuturi de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile O.G. nr. 69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea Consiliilor Locale, în localitățile cu o populație 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;
- ✓ Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces, se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile 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, urmând a fi luate în evidența cadastrală.
- ✓ Fac excepție de la prevederile de mai sus rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată ale unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând 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 interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

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, spații verzi de folosință comună, etc.).
- 6.2. O parcelă este considerată construibilă numai dacă:
 - (a) are o suprafață minimă 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 condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile



maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

- 6.4. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile menționate mai sus, specifice zonei
- 6.5. Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor din prezentul regulament.
- 6.6. Autorizarea construcțiilor care, prin conformare volumetrică și aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă, conform prevederilor generale ale Cap.II.2.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

DEFINIȚII:

- parc - spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;
- scuar - spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;
- grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentalii care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;
- fâșie plantată - plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;
- grădină botanică - grădină în care sunt prezentate colecții de plante vii cultivate în condiții naturale ori de seră, în vederea studierii acestora sau doar pentru curiozitățile pe care le prezintă;
- grădină zoologică - orice colecție de animale vii, menținute într-un amplasament administrat și deschis publicului, în scopul promovării conservării biodiversității și pentru a furniza mijloace de educație, informare și petrecere a timpului liber, în relație cu prezentarea și conservarea vieții sălbatice;
- muzeu în aer liber - instituție care dispune de un spațiu verde neacoperit, special amenajat, în vederea expunerii și studierii unor obiecte de artă, relicve, documente istorice și științifice și a educării publicului;
- bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanță - complex format dintr-un cadru vegetal și din zone construite, special amenajate și dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalații sportive);
- parc expozițional - spațiu verde special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;
- spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- pădure de agrement - pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber;
- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor - plantații realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora;
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică - plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente
- pepinieră - teren pe care se cultivă și se înmulțesc plante erbacee și lemnoase până la transplantarea pentru plantare definitivă;
- sere - terenuri acoperite de construcții ușoare destinate cultivării plantelor.



7.1. Spații verzi

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

7.1.2. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, circulații auto, parcaje, platforme sau construcții, vor fi înierbate și plantate cu arbori

7.1.3. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă, unde se va planta vegetație înaltă.

7.1.4. Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:

- a)** să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- b)** să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c)** să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- d)** să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- e)** să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- f)** să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g)** să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- h)** să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi

7.1.5. Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

7.1.6. Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

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

7.1.8. Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă

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

7.1.10. Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora.

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

7.1.12. Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.

7.1.13. În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe



spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.

7.1.14. Protecția spațiilor verzi, a dotărilor specifice sau mobilierului urban specific este asigurată de către proprietarii și administratorii acestora și prin intermediul instituțiilor de ordine publică abilitate conform legislației în vigoare.

7.1.15. Autoritățile administrației publice locale au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative, prin constituirea registrelor locale ale spațiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervin modificări.

7.1.16. Este interzisă reducerea spațiilor verzi, schimbarea destinației ori stramutarea spațiilor verzi așa cum sunt ele reglementate prin prezentul regulament.

7.1.17. Prin excepție de la prevederile art. 7.1.17. se permite schimbarea destinației spațiilor 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 construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești

7.1.18. Prin excepție de la prevederile art. 7.1.17 se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

7.1.19. Prin excepție de la prevederile art. 7.1.17, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

7.2. Împrejmuiri

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

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

7.2.3. Porțile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul proprietății fără a afecta spațiul public.

7.2.4. Împrejmuirile se vor amplasa în interiorul proprietății astfel încât să se asigure profilul drumurilor alăturate, sau pe limita de proprietate în cazul gardurilor separative dintre proprietăți. 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.

7.2.5. Aspectul împrejmuirilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

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

7.2.7. Este interzisă realizarea de împrejmuiri spre spațiul 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 și se reglementează prin prezenta documentație):

IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general

P - Zona spații plantate, agrement și sport

C - Zona pentru cai de comunicație

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 reglementările 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 învățământ, 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 învățământ, sanitare, asistență socială, cult, turism și agrement, comerț și alimentație publică, servicii 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 privind mediul de viață 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, șanțuri, rigole, șanțuri 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 lucrărilor.**
- 2.6. În cazul în care se solicită extinderea pe verticală a clădirilor (supraetajări) se vor solicita studii de specialitate (PUZ).
- 2.7. Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de împrejurimi.

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. Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu



condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile 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 formă alte lucrări cu alt caracter decât cel compatibil zonei funcționale 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 parcelă se considera construibilă dacă are o suprafață minimă de **500 mp** și o deschidere de minim **12 m** la drum public pentru clădiri izolate pe lot sau cuplate.

5.2. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (cu frontul la stradă).

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 minimă $H/2$, dar nu mai puțin de 3m.
- Limite posterioare: retragere minimă $H/2$, 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. Distanțele minime necesare intervențiilor 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 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 cornisă 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 înălțimea 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 către stradă.
- 6.9. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.3.

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. 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 distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelor 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 intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.8. Se asigură accesul autospecialelor pentru intervenție 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 același drum va fi redus la minim.
- 7.10. Toate căile de acces în incinte trebuie să fie practicabile, asfaltate.
- 7.11. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- 7.12. Este obligatorie realizarea de drumuri și accese pietonale pe parcele.
- 7.13. Căile 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 folosesc mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea minimă de **1,50m**.

7.15. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelor 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 excepționale. Aceste construcții **nu vor fi luate în calcul la indicatorii urbanistici** (atata timp cât suprafața amprenteii acestora nu depășește **2%** din suprafața terenului).

7.18. Se vor respecta restul dispozițiilor 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 și 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 suprafața 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 (în cazul acoperisului de tip sarpanta)
- **15 m** la coama/atic

2. ISco – Subzona cu construcții comerciale:

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

3. Ist – Subzona cu construcții pentru turism:

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

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

- a)** pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **18 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **22 m**, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S)+P+4+1R**. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum **1,80 m**.
- b)** pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși **22 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **25 m**, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S)+P+5+1R**.
- c)** pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși **28 m** în punctul cel mai înalt.
- d)** se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală;



e) înălțimea 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 înălțime diferit.

4. **ISI** – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare:

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

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

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

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

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

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- 9.1. Autorizarea executării construcțiilor **este permisă numai dacă aspectul lor exterior** nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (HG 525/1996, Art. 32), este interzisă.
- 9.3. Volumele construite vor fi simple, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- 9.4. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 9.5. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- 9.6. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- 9.7. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.
- 9.8. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local.
- 9.9. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.
- 9.10. Cornișele vor fi de tip urban. Nu se accepta adaugarea elementelor decorative pe fațade, cornise, stalpi etc.
- 9.11. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și 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 fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- 9.13. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și în măsură 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 fâltuită 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 construcției (se vor folosi culori deschise, pastelate și în 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 decât plăcări 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 caracteristică (proprie brandului) pentru a-și semnaliza prezența, însă fațadele clădirilor vor reflecta caracterul zonei (spațiile cu parter comercial).

9.17. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea 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 intervenție 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. Desființarea parțială 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 construcții.

9.19. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile provizorii. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

9.20. Se interzic intervenții care nu vizează și permanentizează construcțiile provizorii pentru întreg imobilul/ corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc. și pentru care nu s-a emis autorizație de construire sau care nu au acordul Administrației Publice Locale.

9.21. Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea să aibă 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 în zonă.

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



- Obligatorietatea de racordare la rețelele edilitare acolo unde ele există, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
 - În zonele fără rețele edilitare sau cu capacități 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 orașului.
- 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. ÎMPREJMUIRILE

- 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.** Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor 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 decât 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 suprafața 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 față 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, grădini publice, scuaruri, spații 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, parcuri, 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 igienă și a recomandărilor privind mediul de viață 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 lucrărilor.**
- 2.7. În cazul în care se solicită extinderea pe verticală a clădirilor (supraetajări) se vor solicita studii de specialitate (PUZ).
- 2.8. Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri de trotuare și modernizări de împrejurimi.

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 3.1. Sunt admise toate tipurile de construcții aferente petrecerii timpului liber, de loisir, cazare și agrement cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele autorităților.
- 3.2. În cazul construcțiilor situate în 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 și 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 spațiilor verzi amenajate.
- 4.6. Nu se admite schimbarea destinației terenurilor.
- 4.7. În aceste zone nu se vor autoriza sub nicio formă alte lucrări cu alt caracter decât cel compatibil zonei funcționale stabilită.
- 4.8. Sunt interzise construcții de orice fel în zona de protecție a rețelelor electrice și a magistrelor 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 următoarele condiții:
 - a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- 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 aceeași 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 documentații P.U.Z.

6. AMPLASAREA FATĂ DE LIMITELE ZONEI

- 6.1. Întrucât 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. Întrucât 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 distanțele de siguranță față de intersecții. 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 intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.7. Se asigură accesul autospecialelor pentru intervenție 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 același 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. Căile 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 deservește 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 folosesc 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 circulație va fi condiționat de susținerea 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 excepționale. Aceste construcții **nu vor fi luate în calcul la indicatorii urbanistici** (atata timp cât suprafața amprenteii acestora nu depășește **2%** din suprafața terenului).
- 7.20. Se vor respecta restul dispozițiilor 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 construcțiilor **este permisă numai dacă aspectul lor exterior** nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (HG 525/1996, Art. 32), este interzisă.
- 9.3. Volumele construite vor fi simple, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- 9.4. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 9.5. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- 9.6. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- 9.7. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.
- 9.8. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local.
- 9.9. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.
- 9.10. Cornișele vor fi de tip urban. Nu se accepta adaugarea elementelor decorative pe fațade, cornise, stalpi etc.
- 9.11. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și 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 fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- 9.13. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și în măsură 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 fâltuită 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 construcției (se vor folosi culori deschise, pastelate și în 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 decât placări moderne, pe fațade, cornișe, acoperiș, stalpi, 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 semna 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 față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea 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 intervenție 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. Desființarea parțială 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 construcții.
- 9.20. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile provizorii. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.
- 9.21. Se interzic intervenții care nu vizează și permanentizează construcțiile provizorii pentru întreg imobilul/ corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc. și pentru care nu s-a emis autorizație de construire sau care nu au acordul Administrației Publice Locale.
- 10.9. Toate construcțiile existente sau nou propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.
- 10.10. În zonele în care există doar parțial rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se va face în următoarele condiții:
- Obligatorietatea de racordare la rețelele edilitare acolo unde ele există, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
 - În zonele fără rețele edilitare sau cu capacități 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 împrejmuiri 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 decât 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 suprafața 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 față 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.)

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 cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- 2.2. În zona de siguranță - semnalizare rutieră, plantații rutiere sau alte utilizări legate de întreținerea și 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 și de construcții noi din domeniul circulației 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, șanțuri, rigole, șanțuri de gardă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, echipare edilitară, iluminat public.
- 2.7. Sunt permise refaceri de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de împrejurimi.

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 FAȚĂ 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 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. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor** va fi de minimum:

- **13 m** pentru drumurile naționale,
- **12 m** pentru drumurile județene
- **10 m** pentru drumurile comunale.

7.3. Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.

7.4. Este obligatorie sistematizarea intersecțiilor figurate pe **planșa nr.3 Reglementări Urbanistice**.

7.5. Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)

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

7.7. Montarea rețelilor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

7.8. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

7.9. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

7.10. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.

7.11. 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.

7.12. Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelor 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 intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Silvia Cobârlie