

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește : aprobarea P.U.Z.-ului ” REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PŪZ 2”

Consiliul Local al municipiului Alexandria, județul Teleorman, întrunit în sesiune ordinară, având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 14080 / 24 .02.2025 al Primarului municipiului Alexandria;
- Raportul de specialitate nr. 14398 / 25. 02.2025 al Arhitectului Șef;
- anunțul nr. 10263 din 13.02.2025 privind dezbaterile publice a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. 10263 din 24.02.2025 privind dezbaterile publice a proiectului de hotărâre 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;
- H.G.R. 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 republicată, 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 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;
- Legeanr.24/2007 privind reglementarea și administrare aspațiilor verzi din intravilanul localităților republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul local de organizare si desfasurarea activitatii de publicitate, reclama si afisaj in Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 304/24.11.2021;
- Registrul Local al Spatiilor Verzi (RLSV) din Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 40/30.01.2023;
- Regulamentul de conviețuire sociala în Municipiul Alexandria aprobat prin HCL Nr. 185/28.06.2017 și modificat prin HCL nr. 232 din 28.06.2023

În temeiul prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. ași a prevederilor art.136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru ” **REGENERAREA URBANĂ ZONA REZIDENTIALĂ - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 2**”, municipiul Alexandria, zona definită de Str. M. Filipescu (NC 28113, 32349,28114), Str. Cuza Vodă (NC 35419), Str. București (NC 25477), Râul Vedea și Regulamnetul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, conform ANEXEI 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre este valabilă pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării și se poate prelungi o singură, dată maxim 5 ani cu acordul Consiliului Local.

Art. 5. Prin grija Secretarului General al Municipiului Alexandria, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului judetuluiTeleorman, pentru verificarea legalității, Primarului municipiului Alexandria și direcțiilor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, societăților comerciale din subordinea Consiliului Local al Municipiului Alexandria, pentru cunoaștere si punere in aplicare.

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
CONSILIER,
Floreia VOICILĂ**

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

ALEXANDRIA
Nr. 58 din 28.02. 2025

REFERAT DE APROBARE

Privește : aprobarea P.U.Z.-ului ” REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 2”

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

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

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

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

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

s-a propus elaborarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal pentru zona definită de străzile Str. M. Filipescu, Str. Cuza Vodă, Str. București, Râul Vedea, în suprafață aproximativă de 30,20 ha în vederea **regenerării urbane a zonelor rezidențiale, cu dotări și servicii complementare, a prospecțiunilor prevăzute**

pentru dezvoltarea zonelor de instituții publice și servicii de interes general, a zonelor industriale, de sport și agrement și integrarea nevoilor actuale de dezvoltare a localității în Municipiul Alexandria

În acest sens, propun elaborarea de către Direcția Arhitect Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea **P.U.Z.-ului ” REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 2”**.

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

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație va fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului local al Municipiului Alexandria.

**PRIMAR,
Victor DRĂGUȘIN**

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

Privește : aprobarea P.U.Z.-ului ” REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 2”

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 14080 din 24.02.2025, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Dragușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal **P.U.Z. „REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 2”**, strada M. Filipescu, Str. Cuza Vodă, Str. București, Râul Vedea, terenuri aflate în intravilanul municipiului Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 2 /2023, elaborat de KONDORCAD LANDSURV S.R.L., cu sediul în jud. Buzău, oraș Pătârlagele, sat Crâng

În baza Cererii nr. 28510 / 25.04.2024, SC KONDORCAD LANDSURV SRL solicită aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a documentației de urbanism **P.U.Z. „REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 2”**, zonă definită de strazile M. Filipescu (NC 28113, 32349,28114), Str. Cuza Vodă (NC 35419), Str. București (NC 25477), Râul Vedea, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

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

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism sunt identificate prin:

- **CF nr. 28113, 32349, 28114** în suprafață de **9005 mp**, reprezentând domeniul public al municipiului;
- **CF nr. 35419**, în suprafață de **35 419mp**, reprezentând domeniul privat al municipiului;
- **CF nr. 25477**, în suprafață de **27196mp**, reprezentând domeniul public al municipiului;

BENEFICIAR: Primaria Municipiului Alexandria

DENUMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.): „REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN - PUZ 2”, strada M. Filipescu (NC 28113, 32349,28114), Str. Cuza Vodă (NC 35419), Str. București (NC 25477), Râul Vedea, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

OBIECTUL PUZ-ului: Regenerarea urbana a zonelor rezidențiale, cu dotări și servicii complementare, a prospecțiunilor prevăzute pentru dezvoltarea zonelor de instituții publice și servicii de interes general, a zonelor industriale, de sport și agrement și integrarea nevoilor actuale de dezvoltare a localității, strada Frații Golești, strada Cuza Vodă, strada București, Râul Vedea , în suprafață totală de 30,20 ha.

Zona analizată, se încadrează în UTR 3 și UTR 5

UTR 3:

LMu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P , P+1 , P+2. SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN

LI – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MULT DE 3 NIVELE

Iss – SUBZONA CU CONSTRUCTII PENTRU SANATATE

LMu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P , P+1 , P+2. SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN

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

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

Utilizări permise:

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

LI – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MULT DE 3 NIVELE

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din: locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P=10.

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

Utilizări permise:

- Locuințe colective ale subzonelor LI care au deja detalii vechi de sistematizare aprobate și a căror finalizare a rămas în fază de execuție;
- Locuințe colective în zona LI pe terenuri la care au fost făcute exproprierile și actualmente ele se află în proprietatea primăriei;
- Locuințe colective concesionate în acest scop;
- Construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor prin afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și serviciile necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- Activități neproductive și cu volum mic de transporturi;
- Locuințe colective în toate subzonele LI unde disponibilitatea terenului permite acest lucru, prin înlocuirea construcțiilor degradate sau prin completare (plombe). Acestea se vor face numai cu condiția respectării fâșiei de protecție a drumurilor și pe baza unor PUD-uri aprobate.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISs – SUBZONA CU CONSTRUCTII PENTRU SANATATE

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii. Această funcțiune se compune din construcții administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale.

Funcțiunea complementară a zonei: locuirea

Utilizări permise:

- Unități administrative;
- Unități financiar-bancare;
- Unități de cultură;

- Unitati de invatatmant;
- Unitati sanitare;
- Unitati de asistenta sociala;
- Unitati de cult;
- Unitati de turism si agrement;
- Unitati comerciale si de alimentatie publica;
- Unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale)
- Sunt permise extinderi, constructii noi in parcelele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii in zona LM.

UTR 5

I – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

LMu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P , P+1 , P+2. SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN

P –SUBZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

Pa – SUBZONA DE AGREMENT

Pg – SUBZONA DE PARCURI SI GRADINI

ISsp – SUBZONA CU CONSTRUCTII PENTRU Sport si amenajari sportive si de agrement

I – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

Funcțiunea dominantă a zonei: întreprinderi industriale

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- Cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente;
- Constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire;
- Servicii compatibile functiunilor zonei.

Utilizari permise:

- Activitati productive industriale

Utilizari permise cu conditii:

- Pentru subzonele existente se admit constructii industriale noi, in parcelele proprii cu conditia incadrarii in normele de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii.

Pa – SUBZONA DE AGREMENT

Pg – SUBZONA DE PARCURI SI GRADINI

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului), funcțiunea de agrement si recreere (sportul, distractiile, jocul, odihna in aer liber, promenada).

Funcțiunea complementară a zonei: institutii publice sau servicii nepoluante care ridica nivelul functiunii de baza a zonei: cultura, educatie, turism, alimentatie publica, comert.

Utilizari permise:

- Amenajari de parcuri, gradini publice, scuaruri, spatii verzi de intretinere in subzona Pg;
- Constructii si amenajari complementare functiunii de baza in subzona Pa.

Utilizari permise cu conditii:

- Interventiile in subzonele Pa si Pg10 se vor face numai cu avizul MAPPM si ROMSILVA.

Încadrat în zona/zonelor de impozitare „A, B1, D1” conform HCL nr.161 din 30.11.2005 privind încadrarea terenurilor din municipiul Alexandria, județul Teleorman, pe zone pentru plata impozitului pe teren, modificată prin H.C.L. nr. 412/19.12.2019.

În acest sens, la solicitarea Beneficiarului, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 272 din 14.09.2023, având ca scop întocmirea planului de urbanism.

Prin Avizul de oportunitate nr. 3 din 18.03.2024 emis de Primăria municipiului Alexandria, teritoriul reglementat este reprezentat de terenuri proprietate privată și respectiv terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului, în suprafață de 30,20 ha.

Obiectivul principal constă în:

- realizarea unui set de reguli de construire prin transpunerea la nivel local a direcțiilor strategice de dezvoltare stabilite în documentațiile de planificare locală și de amenajare a teritoriului de la nivel local, județean, regional și național, în vederea consolidării capacității de gestionare a politicilor publice privind dezvoltarea locală, socială și economică a municipiului;
- regenerarea urbană a zonei de cartiere;
- reglementarea terenurilor, aparținând domeniului privat al municipiului, posibil a fi concesionate/închiriate- rezervarea suprafețelor de teren și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestor zone; reglementarea gradului de construibilitate a terenului prin definirea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului; regimul maxim de înălțime având în vedere ierarhia rețelei de drumuri existente pe zona studiată;
- stabilirea limitelor zonelor construite protejate și instituirea procedurilor de gestionare a valorilor de patrimoniu cultural și natural de importanță națională și de importanță locală, dacă este cazul;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită, dacă acesta există în zona studiată;
- prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată;
- identificarea și recuperarea terenurilor degradate, consolidării de maluri, plantări zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spații verzi- se urmărește crearea unei rețele de zone verzi ample, interconectate; analizează posibilități de interconectare spații verzi, posibilități de mobilitate urbană, identificare puncte strategice pentru crearea culoare de vizibilitate și perspective; propunere de reglementare a zonelor propuse pentru refacere peisagistică și reabilitare urbană- localizarea terenurilor la limita dintre natural și urban și corelarea atentă, echilibrată între mediul construit și cel natural; propuneri de amenajare a zonelor din intravilanul municipiului ce prezintă potențial de dezvoltare. Protejarea și sporirea biodiversității, conectarea omului- mediului urban cu natura și potențarea beneficiilor pe care acestea le poate oferi(terenurile aferente zonei Râului Vedea);
- identificarea și eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore, în vederea creșterii gradului de accesibilitate a zonelor reglementate, dar și a îmbunătățirii conexiunilor cu zonele adiacente din oraș;

Documentația de urbanism urmărește reglementarea terenului în suprafață de 30.20 ha din intravilanul Municipiului Alexandria și cuprinde următoarele zone funcționale:

Suprafața de teren studiată cuprinde următoarele zone funcționale din UTR 3:

LM – Zona mixta locuinte de tip urban si functiuni complementare obisnuite

LI – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 nivele.

LI/IS – Zona mixta locuinte colective si servicii de interes general

IS – Zona institutii publice, servicii de interes general si comert

C – Zona pentru cai de comunicatie

Suprafața de teren studiată cuprinde următoarele zone funcționale din UTR 5:

LM – Zona mixta locuinte de tip urban si functiuni complementare obisnuite

LI – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 nivele.

LI/IS – Zona mixta locuinte colective si servicii de interes general

IS/ID – Zona mixta servicii de interes general si unitati de productie si depozitare

IS/P – Zona mixta institutii publice, servicii de interes general si comert, spatii plantate, agrement si sport

IS/C - Zona mixtă instituții publice, servicii de interes general și comerț, circulații rutiere și construcții

aferele acestora

C – Zona pentru cai de comunicatie

Pentru zonele mixte **IS/ID, LI/IS, IS/P, IS/C** se aplică și implementează reglementările zonelor funcționale specific obiectivului de investiție.

Pentru restul zonelor funcționale ce compun UTR 3 și UTR 5 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.

Indicatori Urbanistici Propusi Prin PUZ:

LM – Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2.

Subzone functionale: LMu – Subzona cu clădiri de tip urban

Funcțiunea dominantă: locuire (locuințe individuale sau cuplate cu regim mic de înălțime, locuințe de vacanță, locuințe temporare, locuințe de serviciu etc.)

Funcțiuni complementare: servicii și comerț, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje P.O.T. maxim

Zona exclusiv rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2:

P.O.T. maxim = 35%

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț):

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.2 ADC/mp teren

LI – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

Funcțiunea dominantă: locuire colectiva cu P+3E-P+10E.

Funcțiuni complementare: servicii și comerț, spații verzi amenajate - locuri de joacă, piațete, gradene, accese pietonale, carosabile, parcaje supra și subterane

P.O.T. maxim

Zona exclusiv rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

P.O.T. maxim = 25%

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț)

P.O.T. maxim = 40% pentru parcele comune

POT maxim= 50% pentru parcele de colț

C.U.T. maxim

Zona exclusiv rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

C.U.T. maxim = 2.2

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț)

C.U.T. maxim = 4.4

IS - Zona institutii publice, servicii de interes general si comert

Subzone functionale:

- ISa – Subzona cu construcții administrative
- ISfb – Subzona cu construcții financiar-bancare
- ISct – Subzona cu construcții de cult
- ISs – Subzona cu construcții pentru sănătate
- ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive

- ISco – Subzona cu construcții comerciale
- Ist – Subzona cu construcții pentru turism
- ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare
- ISc – Subzona cu construcții de cultură

Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii (administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale)

Funcțiuni complementare: depozit, hale, showroom, spații prezentare

P.O.T. maxim

- ISa – Subzona cu construcții administrative = 60%
- ISfb – Subzona cu construcții financiar-bancare = 60%
- ISct – Subzona cu construcții de cult = 50%
- ISs – Subzona cu construcții pentru sănătate = 25%
- ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive = 50%
- ISco – Subzona cu construcții comerciale = 65%
- Ist – Subzona cu construcții pentru turism = 50%
- ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare = 35%
- ISc – Subzona cu construcții de cultură = 50%

C.U.T. maxim = 2.2ADC/ mp teren

ID – Zona unitatilor industriale si de depozitare

Funcțiunea dominantă: industrie nepoluantă și depozitare

Funcțiuni complementare admise ale zonei: construcții destinate depozitării, stocării și ambalării, construcții tehnico-edilitare

P.O.T. + C.U.T. = Conform studiilor de fezabilitate

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

Subzone functionale:

- Pg – Subzona de parcuri și grădini
- Ps – Subzona cu complexe sportive
- Pp – Subzona perdele de protecție
- Pa – Subzona de agrement

Funcțiunea dominantă: agrement și recreere (sport, loisir, odihnă, promenadă).

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

P.O.T. maxim = 30% pentru constructii si amenajari sportive

C.U.T. maxim = 1 ADC/ mp teren

C – Zona cai de comunicatie

Subzone funcționale: Cr – Subzonă cai de comunicație rutieră

Funcțiunea dominantă a zonei: circulația rutieră pe drumurile publice

Funcțiuni complementare admise ale zonei : Administrație aferentă funcțiunii de bază

P.O.T. + C.U.T. = Nu este cazul

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE În zona de studiu au fost identificate existența unor rețele de alimentare cu apă, de colectare ape uzate, de colectare apă pluvială, de alimentare cu energie termică, de alimentare cu gaze naturale, de alimentare cu energie electrică, rețea de telefonie.

Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni și restricții- necesar a fi aplicate în utilizarea terenului aferent și conformarea construcției propuse din zona studiată, pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor. Prin această documentație se vor putea modifica retragerile construcției nou proiectate față de limitele de proprietate, aliniamentul construcțiilor în raport cu clădirile învecinate, accesele în cadrul proprietății și poziționarea racordurilor la utilitățile disponibile în zona, POT- ul (procentul de ocupare al terenului), CUT- ul (coeficientul de utilizare al terenului), regimul de înălțime, racordul cu drumul de acces indiferent de natura acestuia (drum județean, național, european, autostradă), schimbarea folosinței terenului (spre exemplu din teren agricol în teren construit), scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan a unei parcele, lărgirea perimetrului sau sistematizarea orizontală a unei localități, estetica arhitecturală a zonei și a cartierelor rezultate, etc.

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 30,20mp.

LM – zona mixta locuinte de tip urban si functiuni complementare obisnuite = 42 %

LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 nivele = 11%

LI / IS – Zona mixta locuinte colective si servicii de interes general= 7%

IS – Zona institutii publice, servicii de interes general si comert = 3%

I – Zona unitatilor industriale-subzona unitatilor industriale = 0%

IS/ID – Zona mixta servicii de interes general si unitati de productie si depozitare = 8%

P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism si perdele de protectie = 0%

IS/P – Zona mixta institutii publice, servicii de interes general si comert, spatii plantate, agrement, sport = 13%

Cr – Subzona cai de comunicatie rutiera = 16%

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 272 din 14.09.2023.

- Aviz Alimentare cu apă: S.C. Apa Serv S.A. nr. 150/14.05.2024
- Aviz canalizare: S.C. Apa Serv S.A. nr. 150/14.05.2024
- Aviz Alimentare cu energie electrică: Distribuție Energie Oltenia S.A. nr. TR 3/2024
- Aviz Alimentare cu energie termică: Primăria Alexandria – Direcția Patrimoniu
- Aviz Alimentare cu gaze naturale: Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nr. 47894-319.798.058/03.04.2024
- Aviz telefonizare: Orange Romania Communications S.A. nr. VL/TR/105 din 01.04.2024
- Aviz salubritate: Polaris M Holding S.R.L. nr. 1459/27.03.2024
- Aviz Transport Urban nr.
- Aviz Securitate la incendiu nr. 1243376 / 29.03.2024
- Aviz Sănătatea Populației nr. 212/01.04.2024
- Acord Direcția Patrimoniu nr. INT 455/02.04.2024
- Aviz comisia de Circulație a Municipiului Alexandria nr. 16109 / 11.03.2024
- Punct de vedere compartiment protecția mediului (RSV) nr. 33652 / 27.05.2024
- Acord poliția rutieră nr. 152.724 / 09.04.2024
- Direcția Județeană pentru Cultură, culte și patrimoniu cultural Național Teleorman nr. 141/U/11.12.2024
- Serviciul de telecomunicații special nr. 17969 / 09.05.2024

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman nr.6184/24.05.2024
- Aviz de oportunitate nr. 3 din 18.03.2024

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 57 din 31.03.2011 documentația PUZ a fost adusă la cunoștință persoanelor interesate prin afișare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Alexandria și la avizierul Primăriei Municipiului Alexandria în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor- perioada 14.03.2024-20.03.2024 - etapa I și în perioada 22.03.2024-07.04.2024 perioada II.

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

Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 24585 / 08.04.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, P.U.Z. pentru „**REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 2**”, str. M. Filipescu (NC 28113, 32349,28114), Str. Cuza Vodă (NC 35419), Str. București (NC 25477), Râul Vedea,, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat în ședința on-line organizată în 03 februarie 2025 de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, primind, ca urmare a întrunirii cvorumului, 8 voturi favorabile.

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

Având în vedere cele 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 prezentul proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic **P.U.Z. REGENERARE URBANA ZONA REZIDENTIALA - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDETUL TELEORMAN - PUZ 2**”, strada M. Filipescu (NC 28113, 32349,28114), Str. Cuza Vodă (NC 35419), Str. București (NC 25477), Râul Vedea,, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care, împreună cu întreaga documentație, va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

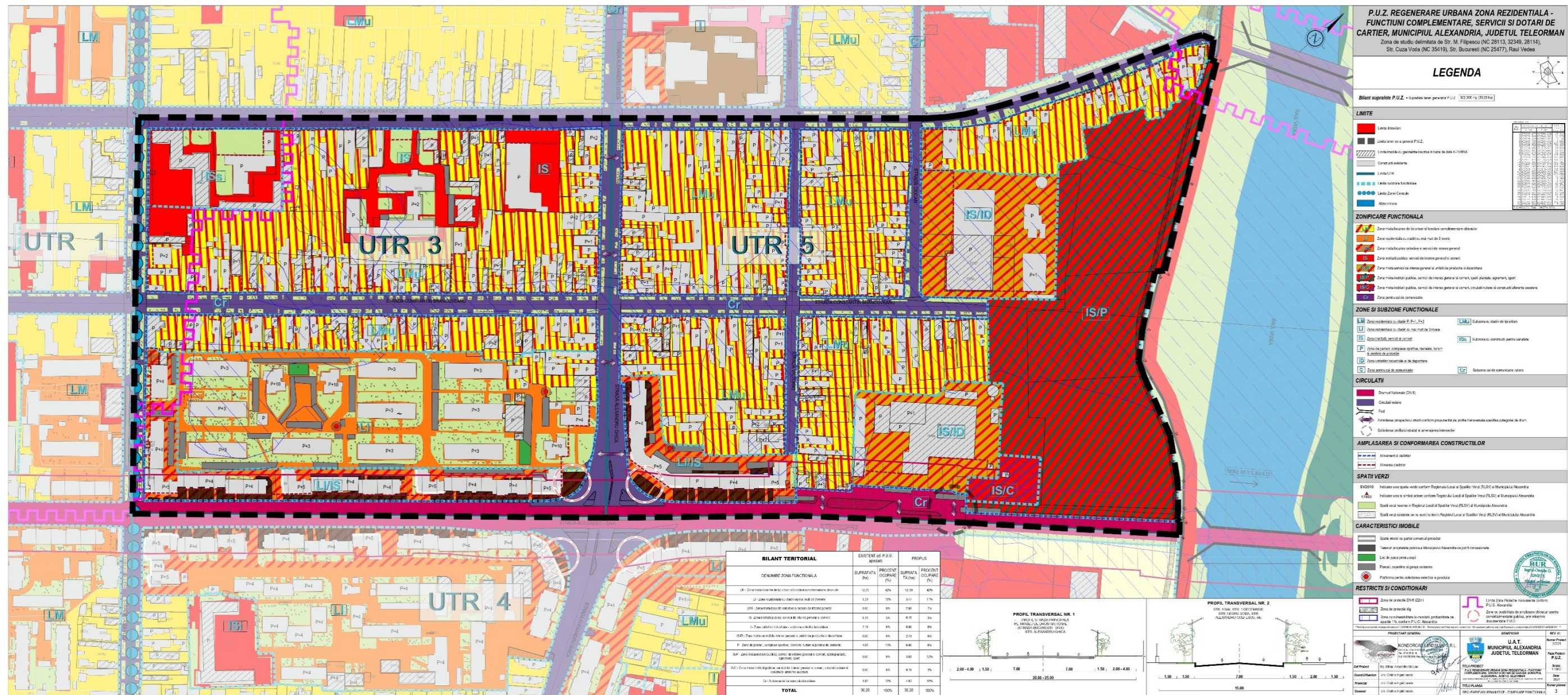
ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Anne Marie GACICHEVICI

SERVICIULPATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
Ștefan NECEA

Întocmit,

COMPARTIMENT AVIZE ȘI ACORD UNIC
Consilier Steluța-Iuliana VIȘAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Florea VOICILA**

**Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru
„PUZ – REGENERARE URBANĂ ZONA
REZIDENȚIALĂ – FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRII DE
CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA,
JUDEȚUL TELEORMAN”**

Amplasament propus

St = **30,20 ha**

Anexa nr. 1 la

H.C.L.

Nr. 58 din 28.02.2025

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR.01

NR.01



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

**P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA REZIDENȚIALĂ –
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI
DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL
TELEORMAN – P.U.Z. 2**

Amplasament

Zona de studiu delimitată de Str. M. Filipescu (NC 28113, 32349,28114), Str. Cuza Vodă (NC 35419), Str. București (NC 25477), Râul Vedea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU
PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA
REZIDENTIALA – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
SERVICII ȘI DOTARI DE CARTIER,
MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**

Amplasament:

**Zona de studiu delimitată de Str. M. Filipescu (NC 28113, 32349,28114),
Str. Cuza Vodă (NC 35419), Str. București (NC 25477), Râul Vedea**

Proiect: 2/2023

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: KONDORCAD LANDSURV S.R.L.

**Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL ALEXANDRIA,
JUDEȚUL TELEORMAN**

MARTIE 2024



**P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA REZIDENȚIALĂ –
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER,
MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**

Denumire proiect	P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA REZIDENȚIALĂ – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN
Număr Proiect	2/2023
Beneficiar	U.A.T. MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN
Proiectant General	KONDORCAD LANDSURV S.R.L. Sat Crang, Oras Patarlagele, Judetul Buzau Tel.: 0746 55 93 18 CUI RO37863558, Registrul Comertului 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

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. Echipare edilitară	scara 1:1.000
5. Proprietate asupra terenurilor	scara 1:1.000



CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE	7
I.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	7
I.2.	Baza legala a elaborarii	8
I.3.	Domeniul de aplicare	10
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
II.1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	12
II.2.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor, aspectul constructiilor si la apararea interesului public	12
II.3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	13
3.1.	Orientarea față de punctele cardinale	114
3.2.	Caracteristici ale parcelelor	114
3.3.	Amplasarea construcțiilor față de aliniament	115
3.4.	Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și din spate a parcelei	115
3.5.	Amplasarea construcțiilor unele fata de celelalte	116
3.6.	Amplasarea față de drumurile publice	16
II.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	18
4.1.	Accesele Carosabile	19
4.2.	Accesele Pietonale	20
4.3.	Staționarea autovehiculelor	21
II.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitară și gestionarea deșeurilor	22
5.1.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	22
5.2.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară propuse	23
5.3.	Gestionarea deșeurilor	24
II.6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	25
II.7.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	26
7.1.	Spații verzi	27
7.2.	Împrejurimi	28
II.8.	Concesionarea terenurilor proprietate publică	30
8.1.	Condiții generale	30
8.2.	Funcțiuni admise	30
8.3.	Funcțiuni interzise la parterul blocurilor	30
8.4.	Caracteristici ale parcelelor	30
8.5.	Amplasarea clădirilor	30
8.6.	Condiții de acces și circulații. Staționarea autovehiculelor	31
8.7.	Înălțimea maximă a clădirilor, învelitoare și evacuarea apelor meteorice	31
8.8.	Aspectul exterior al clădirilor	31



8.9.	Împrejmuire. Spații libere și spații plantate.....	32
8.10.	Posibilități maxime de ocupare a terenului.	32
III.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA	33
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE ...	33
V.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	34
LM -	ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1, P+2.....	34
LI -	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU	41
IS -	ZONA INSTITUȚII PUBLICE,.....	48
P –	ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM ȘI PERDELE DE PROTECȚIE.....	64
C –	ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE	71



I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației “ **P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA REZIDENTIALĂ – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI DOTĂRI DE CARTIER, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN – P.U.Z. 2**”– *Municipiul Alexandria, Județul Teleorman*, reglementează terenul situat în intravilan în suprafață de circa 30.20 ha.

Terenul reglementat prin PUZ, în suprafață totală de **30.20 ha** are următoarele vecinătăți:

- Nord: Rîul Vedeia
- Sud: Strada Cuza Vodă
- Vest: Strada Mihăiță Filipescu
- Est: Strada București

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 elaborarii

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Alexandria și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999** pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"-Indicativ: GM-010-2000;
- **Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- **ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu 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 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;



- **Legea nr. 107 din 25.09.1996** – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare.
- **Legea nr. 213/1998** privind bunurile proprietate publica cu modificarile si completarile ulterioare.
- **Legea nr. 153/2011** privind privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
- **Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor republicata, cu completările și modificările ulterioare.
- **Ordin nr. 49 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Legea nr.24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicata, cu modificările si completarile ulterioare.
- **Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul local de organizare si desfasurare a activitatii de publicitate, reclama si afisaj in Municipiul Alexandria, aprobat prin **HCL Nr. 304/24.11.2021**
- Registrul Local al Spatiilor Verzi (RLSV) din Municipiul Alexandria, aprobat prin **HCL Nr. 40/30.01.2023**
- Regulamentul de 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 si prelungit prin H.C.L. nr. 259/2018** precum și alte documentații de urbanism relevante (PUZ-uri / PUD-uri aprobate în zonă).

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic 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. 30.20 ha ce aparține UAT Alexandria.
- 5.2. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează Unitatea Teritorială de Referință (UAT) nr. 3 și Unitatea Teritorială de Referință (UAT) nr. 5, stabilit prin PUG Oraș Alexandria.
- 5.3. Planul Urbanistic Zonal **NU** modifică limita UTR 3 și UTR 5 reglementată prin PUG Oraș Alexandria în vigoare la data aprobării prezentei documentații de urbanism.
- 5.4. Pentru UTR 3 și UTR 5 se aplică reglementările urbanistice stabilite prin PUG Oraș Alexandria, corelat cu prevederile din prezentul PUZ și RLU aferent.
- 5.5. Zona supusă reglementării prin prezenta documentație PUZ și RLU aferent face parte din intravilanul UAT Alexandria.
- 5.6. 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 atât pentru investiții realizate pe proprietate privată, cât și pentru cele realizate pe domeniul privat al municipiului- reglementarea terenurilor posibil a fi concesionate/închiriate- rezervarea suprafețelor de teren și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestor zone; reglementarea gradului de construibilitate a terenului prin definirea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului; regimul maxim de înălțime având în vedere ierarhia rețelei de drumuri existente pe zona studiată; regenerarea urbană a zonei de cartiere; delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită, dacă acesta există în zona studiată; prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată; identificarea și recuperarea terenurilor degradate, consolidării de maluri, plantări zone verzi, etc; organizarea sistemelor de spații verzi- se urmărește crearea unei rețele de zone verzi ample, interconectate; analiză posibilități de interconectare spații verzi, posibilități de mobilare urbană, identificare puncte strategice pentru creare culoare de vizibilitate și perspective; propunere de reglementare a zonelor propuse pentru refacere peisagistică și reabilitare urbană- localizarea terenurilor la limita dintre natural și urban și corelarea atentă, echilibrată între mediul construit și cel natural; propuneri de amenajare a zonelor din intravilanul municipiului ce prezintă potențial de dezvoltare. Protejarea și sporirea biodiversității, conectarea omului- mediului urban cu natura și potențarea beneficiilor pe care acestea le poate oferi (terenurile aferente zonei Râului Vedea); identificarea și eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore, în vederea creșterii gradului de accesibilitate a zonelor reglementate, dar și a îmbunătățirii conexiunilor cu zonele adiacente din oraș.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.

Prezentul regulament local de urbanism este valabil doar împreună cu planul de **”Reglementari Urbanistice”- Plansa 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 se află în zona de protecție a monumentelor, conform PUG aprobat. Nu se intervine asupra zonelor protejate, asupra fondului construit sau a monumentelor.
- 1.2. Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM și ale autorităților publice locale.
- 1.3. Delimitarea zonelor de protecție a monumentelor se va face conform Ordinului nr. 589/D din 9 Ianuarie 1992 – 130 din 23 Decembrie 1991, articolul 2.
- 1.4. Zona studiată din arealul Municipiului Alexandria este expusă la riscuri naturale în partea nord-estica a localității, la limita intravilanului, cuprinsă între zona de locuințe și râul Vedea. Această zonă este inundabilă ca urmare a creșterii apelor râului în perioadele cu precipitații intense.
 - Pe aceste terenuri sunt permise în primul rând construcții și amenajări de orice fel care au ca scop limitarea riscurilor naturale.
 - Deasemenea sunt permise orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii 10/1995.
 - Se admit deasemenea construcții pe terenurile cu alunecări, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme, după caz.
 - Sunt interzise construcțiile și amenajările conform art. 10 din R.G.U. precum și cele care nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului, și cele care nu întrunesc condițiile de eliminare a factorilor de risc.
- 1.5. 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.
- 1.6. 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 DN 6 (Strada București) se instituie zona de siguranță și de protecție în conformitate cu Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- 2.2. Spațiile care constituie zonele de siguranță ale drumurilor în cale curentă și în aliniament de la limita exterioară a amprizei drumului pînă la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a amprizei drumului la drumurile situate la nivelul terenului
 - 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile 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:
 - 22,00 m pentru Drum National DN 6
- 2.4. Ampriza Drumului National DN 6 și zonele sale de siguranță sunt în proprietate publică de interes național.
- 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. 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).
- 2.8. 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.
- 2.9. 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.
- 2.10. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 2.11. **Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea (în zonele funcționale IS și P în mod special) să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).**
- 2.12. Se va acorda atenție tratării elementelor de semnalistică, precum și construcțiilor ce adăpostesc conexiuni, bransamente la utilități, ale construcții tehnice ce deservește funcțiunile principale, pentru încadrarea din punct de vedere al imaginii propuse cu arhitectura generală a imobilelor.
- 2.13. 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.
- 2.14. Este obligatoriu ca rețelele prevăzute în zona de reglementare să se realizeze subteran.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

PREVEDERI GENERALE:

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

- 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 aceleiași nivel față de cota terenului, la streșină sau cota aticului opac.

- Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat; configurația acestora trebuie să asigure respectarea prevederilor din Noul Cod Civil cu privire la servituțile de vedere.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- 3.1.1.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conf. HG 525/1996.
- 3.1.2.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
- a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - b. asigurarea iluminatului natural;
 - c. asigurarea 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 calculului astronomic, 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 parcelelor

- 3.2.1.** Se reglementează mai multe tipuri de terenuri prin prezentul regulament:
- Terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Alexandria ce pot fi concesionate și unde se pot efectua intervenții la fronturile existente (clădiri colective de pe Strada București – DN6) – se detaliază în **CAP. II.8** al prezentului Regulament.
 - Terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Alexandria (localizare spre Râul Vedea) ce cuprind funcțiuni variate orientate spre direcția de dezvoltare a Municipiului Alexandria – Conform Zonelor și subzonelor funcționale aferente.
 - Terenuri ce fac parte din tesutul urban al Municipiului Alexandria și unde sunt necesare lucrări de regenerare urbană pentru creșterea calității vieții și crearea unei imagini omogene și păstrării identității cartierelor - Conform Zonelor și subzonelor funcționale aferente.

3.2.2. 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 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

3.2.3. Pe parcelele cu clădiri existente sunt permise lucrări de extindere, consolidare, supraînălțare cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici POT, CUT H max, RH max.. În cazul în care construcția existentă depășește POT, nu este permisă extinderea pe orizontală a acesteia.

3.2.4. 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. 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.

3.3.3. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUZ împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent o prevede.

3.3.4. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage **cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m** de la aliniament, sau conform regulii zonei.

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

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

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

3.4.2. 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 3 m, exceptând cazurile în care se solicită acordul vecinului, conform Noului Cod Civil.

3.4.3. În cazul construirii în sistem **izolat**, se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei, exceptând cazurile în care se solicită acordul vecinului, conform Noului Cod Civil.

3.4.4. 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, exceptând cazurile în care se solicită acordul vecinului, conform Noului Cod Civil.

3.4.5. Retragerea față de limita posterioară de proprietate **pentru clădirile noi** 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.



3.5. 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 (bună 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, țigeli 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 condiționari, 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.** Pentru practicarea activităților comerciale în afara zonei de siguranță de pe DN 6 este obligatorie obținerea autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public.
- 3.6.8.** 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.
- 3.6.9.** 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.
- 3.6.10.** 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.

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

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. Extinderea prospectului străzii Alexandru Ghica conform propunerilor de profile transversale specifice categoriei de drum (extindere carosabil de la o bandă pe sens -7m- la două benzi pe sens – 14m -, trotuar și spațiu verde de ambele părți ale străzii – profilul de cca 15m se extinde la profil de 20-25 m) conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Nr. 3. Se va ține cont de lățimea variabilă a străzii și se vor adapta soluțiile de extindere conform limitelor de proprietate și se va respecta aliniamentul în toate cazurile.**
- 4.1.2. Lărgirea prospectului străzii București și amenajarea intersecției în zona podului de acces în oraș, conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Nr. 3, pentru găzduirea noilor funcțiuni generatoare de trafic în zonă.**
- 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.
- ✓ **Utilizari interzise:** Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele 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 caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate 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 parcelor, 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. 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.

4.3.4. 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 amprenteii acestora nu depășește 2% din suprafața terenului), cât și înglobate în construcțiile propuse.

4.3.5. 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 funcțiilor.
- 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 funcționale 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 înainte punerii în funcțiune a rețelei de canalizare interne și a sistemului de evacuare a apelor uzate, în condițiile de calitate prevăzute de lege.
- 5.2.9. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- 5.2.10. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire sau mobilier urban, îngropate sau înzidite în construcție.

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

5.3. Gestionarea deșeurilor

- 5.3.1. Este obligatorie colectarea deșeurilor de pe proprietățile private sau publice, în mod selectiv și în conformitate cu profilul funcțional.
- 5.3.2. 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 (deșeuri de hârtie și carton, deșeuri de sticlă, deșeuri de plastic și metal, deșeuri biodegradabile și deșeuri reziduale), în funcție de specificul unității, în recipiente puse la dispoziție de către operatorul de salubritate, astfel:
- Unități de vânzare cu amănuntul (cash and carry) – unități de vânzare cu suprafață mai mică de 400 mp și cu maxim 2 angajați – colectare separată pe 4 fracții – deșeuri de ambalaje (hârtie și carton, plastic și metal, sticlă) și deșeuri reziduale. Deșeurile de ambalaje vor fi colectate în punctele de colectare stradale, împreună cu deșeurile reciclabile de la populație;
 - Orice operator economic care desfășoară altă activitate, mai puțin comerț – colectare în amestec;
 - Unități de învățământ – colectare separată pe 4 fracții – deșeuri de ambalaje (hârtie și carton, plastic și metal, sticlă) și deșeuri reziduale;
- 5.3.4. Este obligatorie poziționarea pubelelor de colectare selectivă a deșeurilor pe proprietatea publică și privată, cu precizarea ca acestea vor fi amplasate în locuri ferite, care să nu obstrucționeze caile 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 caile 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 proprietatea 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 de folosință comună, etc.).
- 6.2. O **parcelă nouă** este considerată construibilă numai dacă:
 - (a) are o suprafață minimă de 300,00 mp;
 - (b) are front la stradă;
 - (c) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8m în cazul clădirilor amplasate înșiruit pe un front închis și mai mare sau egală cu 12m pentru clădirile amplasate în regim cuplat sau izolat.
 - (d) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

- (e) 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 intră 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;
- **scur** - 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.** Conform Registrului Local al Spațiilor Verzi (RLSV) al Municipiului Alexandria și potrivit prevederilor OUG nr. 114/17.10.2007 privind protecția mediului, Municipiul Alexandria are asigurată în terenul intravilan suprafața de spațiu verde obligatorie ce revine pe cap de locuitor.
- 7.1.2.** Pentru parcelele nou create pentru locuințe se va asigura un necesar de minim **20%** spații verzi sau plantate din suprafața parcelei, indiferent de suprafața acesteia și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- 7.1.3.** Spațiile verzi nou create pe domeniul public vor fi înscrise în Registrul Local al Spațiilor Verzi al Municipiului Alexandria.
- 7.1.4.** Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- 7.1.5.** Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, circulații auto, parcaje, platforme sau construcții, vor fi înierbate și plantate cu arbori.
- 7.1.6.** 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 decât cu acordul Administrației Publice Locale, în condițiile legii.
- 7.1.7.** 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.
- 7.1.8.** 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.
- 7.1.9.** Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii

peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier.

- 7.1.10. 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
- 7.1.11. Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.
- 7.1.12. Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora.
- 7.1.13. 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.
- 7.1.14. 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.
- 7.1.15. În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mestecăn, 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.
- 7.1.16. 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.
- 7.1.17. 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.
- 7.1.18. Este interzisă reducerea spațiilor verzi, schimbarea destinației ori strămutarea spațiilor verzi așa cum sunt ele reglementate prin prezentul regulament. Excepțiile se pot realiza doar în condițiile legii, conform prevederilor Regulamentului Local al Spațiilor Verzi (RLSV) al Municipiului Alexandria aprobat prin **HCL Nr. 40/30.01.2023**.
- 7.1.19. Prin excepție de la prevederile art. 7.1.18. este permisă 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
- 7.1.20. Prin excepție de la prevederile art. 7.1.18 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.
- 7.1.21. Prin excepție de la prevederile art. 7.1.18, 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. Împrejmuiuri

- 7.2.1. Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
- 7.2.2. Porțile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul proprietății fără a afecta spațiul public.
- 7.2.3. 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. Împrejmirile 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.

- 7.2.4.** Aspectul împrejuririlor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- 7.2.5.** Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- 7.2.6.** Este interzisă realizarea de împrejuriri spre spațiul public, cu grad de opacitate mai mare de 80% în camp.



II.8. Concesionarea terenurilor proprietate publică

8.1. Condiții generale

- 8.1.1. Extinderea balcoanelor de la parterul blocurilor precum și utilizarea trotuarului de gardă și a accesului comun în bloc pentru desfășurarea activităților se face cu acordul asociației de proprietari.
- 8.1.2. În vederea obținerii autorizației de construire se va solicita în mod obligatoriu avizul Arhitectului Șef al Municipiului Alexandria în baza documentației reglementate prin Legea Nr.50/1991 ce va conține obligatoriu o desfășurată stradală cu propunerea proiectantului și va fi supusă avizării CTATU, după caz.
- 8.1.3. **Pentru concesionarea terenurilor proprietate privată a Municipiului Alexandria se aplică reglementările zonelor funcționale din care fac parte respectivele suprafețe de teren, REGLEMENTATE în planșa de reglementări ale prezentului PUZ.**
- 8.1.4. Construcțiile pe teren concesionat cu POT de 100% vor avea asigurat un spațiu interior de colectare a deșeurilor de orice natură.

8.2. Funcțiuni admise

- Extinderea balcoanelor spațiilor de locuit de la nivelul parterului locuințelor colective.
- Servicii de interes general și comerț/alimentație publică care să nu genereze trafic intens în zona de desfășurare a activității, precum și funcțiuni care să nu necesite spații de parcare, (cafenea, cofetărie, showroom, servicii profesionale, birouri, coafor, farmacie etc.)
- Funcțiunile pentru alimentație publică ce constau în prepararea hranei la cald (restaurante cu bucătărie caldă) și necesită sistem pentru evacuarea mirosurilor, a gazelor etc. sunt permise numai la parterul blocurilor care au fost proiectate cu parter comercial (**figurate pe Planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice**).
- Puncte de prim-ajutor
- Loc de joacă pentru copii
- Grădini și terase
- Spații pentru servit masa
- Accese și circulații pietonale
- Parcaje în spatele locuințelor colective

8.3. Funcțiuni interzise la parterul blocurilor

- Toalete și spații sanitare publice
- Activități industriale, productive, depozite en-gros
- Funcțiuni ce produc zgomot sau poluare, noxe, fum etc.
- Spălătorii auto
- Vulcanizări

8.4. Caracteristici ale parcelelor

- 8.4.1. Este permisă edificarea construcțiilor pe terenurile concesionate cu condiția să se respecte condițiile din prezentul regulament.
- 8.4.2. Se permit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor.

8.5. Amplasarea clădirilor

- 8.5.1. Extinderea pe orizontală a balcoanelor de la parterul spațiilor de locuit se va face doar sub



proiecția pe verticală a balcoanelor existente la nivelurile superioare. Excepție fac cazurile de extindere la parterul blocurilor care nu sunt la artera principală de circulație, iar modificările nu sunt în măsură a distruge aspectul architectural al frontului.

- 8.5.2. Ca o condiție generală, aliniamentul precum și alinierea construcțiilor la Strada București (DN 6), la Strada Alexandru Ghica și la Strada Cuza Vodă sunt date de limita cadastrală a sectorului de drum conform **Planșei nr. 3 – Reglementări Urbanistice**.
- 8.5.3. Perdea vegetală de protecție și delimitare. Este permisă plantarea de gard viu, cu rol de delimitare a spațiilor concesionate.
- 8.5.4. În cazul realizării de parcaje auto, acestea se vor retrage obligatoriu cu minim 5m față de fațada blocului, departe de orice fereastră ale spațiilor de locuit.

8.6. Condiții de acces și circulații. Staționarea autovehiculelor

- 8.6.1. Nu se permite restricționarea accesului în blocurile de locuințe.
- 8.6.2. Este obligatoriu ca orice activitate desfășurată să asigure un acces de minim 1.50m din drum public.
- 8.6.3. Nu este permis accesul autoturismelor și staționarea lor în zonele de acces în bloc. Realizarea spațiilor pentru parcare autoturismelor se va face strict în spatele blocurilor și nu la fațada principală a lor (Strada București - DN 6, la Strada Alexandru Ghica și la Strada Cuza Vodă).
- 8.6.4. Se va realiza acces din trotuarul existent sau amenajat special în acest sens, iar concesionarii suprafețelor cu funcțiuni comerciale situate la parterul blocurilor vor asigura teren necesar amenajării de alei pietonale până la trotuarul existent (drum public).

8.7. Înălțimea maximă a clădirilor, învelitoare și evacuarea apelor meteorice

- 8.7.1. Înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse nu va depăși cota superioară a plăcii peste parter a locuințelor colective.
- 8.7.2. Învelitoarea va fi de tip terasă cu sistem îngropat de captare a apei pluviale.

8.8. Aspectul exterior al clădirilor

- 8.8.1. 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).
- 8.8.2. Sunt permise lucrări de reabilitare a locuințelor colective cu condiția să fie respectate regulile din prezentul regulament în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor.
- 8.8.3. Este permisă amplasarea panourilor fotovoltaice/solare pe acoperișul imobilelor.
- 8.8.4. Este permisă îmbrăcarea fațadei la nivelul parterului cu aranjamente de tip pereti verzi.
- 8.8.5. 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.
- 8.8.6. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- 8.8.7. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul architectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- 8.8.8. 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
- 8.8.9. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și în măsură să puna în pericol viața și sănătatea utilizatorilor.



8.8.10. 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, terasă
- pentru tâmplărie se recomandă folosirea profilelor de aluminiu sau PVC imitație de lemn

8.8.11. Sunt interzise:

- Folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției (se vor folosi culori deschise, pastelate și în tonuri pamântii, cât mai apropiate de cele naturale – crem, beige, maro, caramiziu etc., tonuri și nuanțe de gri, alb, culori pastelate).
- Amplasarea elementelor cu rol decorativ de tip tradițional sau altceva decât placări moderne, pe fațade, cornise, acoperiș, stalpi, garduri etc.
- Amplasarea pe fațada 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 fațada 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.
- Este interzisă menținerea aprinsă pe timp de noapte a reclamelor luminoase intermitente.
- Folosirea materialelor ce pot dăuna mediului sau sănătății populației.

8.8.12. 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).

8.9. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.2.

8.10. Împrejmuire. Spații libere și spații plantate.

8.10.1. Se pot realiza împrejurări verzi de tip gard viu, după caz.

8.10.2. 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), polycarbonat, poliplan, mesh-uri, plasa de rabbit, plasa zincată etc.
- Utilizarea sârmei ghimpate, cioburi de sticlă sau alte obiecte periculoase la executarea împrejmuirilor.

8.10.3. Se recomandă utilizarea materialelor de tip sticlă, metal, lemn, piatră, vegetație utilizate în manieră modernă.

8.10.4. Perdea vegetală de protecție și delimitare. Este permisă plantarea de gard viu, cu rol de delimitare a spațiilor concesionate.

8.11. Posibilități maxime de ocupare a terenului.

P.O.T. maxim = 100 %

C.U.T. maxim = 0.9

RH maxim = P



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 3 (se reglementează prin prezenta documentație):

LM – Zona mixtă locuințe de tip urban și funcțiuni complementare obișnuite

LI – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 nivele.

LI/IS – Zona mixtă locuințe colective și servicii de interes general

IS – Zona instituții publice, servicii de interes general și comerț

C – Zona pentru căi de comunicație

UTR 5 (se reglementează prin prezenta documentație):

LM – Zona mixtă locuințe de tip urban și funcțiuni complementare obișnuite

LI – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 nivele.

LI/IS – Zona mixtă locuințe colective și servicii de interes general

IS/ID – Zona mixtă servicii de interes general și unități de producție și depozitare

IS/P – Zona mixtă instituții publice, servicii de interes general și comerț, spații plantate, agrement și sport

IS/C – Zona mixtă instituții publice, servicii de interes general și comerț, circulații rutiere și construcții aferente acestora

C – Zona pentru căi 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:
LM – Zona mixtă locuințe de tip urban și funcțiuni complementare obișnuite
LI – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 nivele.
IS – Zona instituții publice, servicii de interes general și comerț
ID – Zona mixtă servicii de interes general și unități de producție și depozitare
TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară
P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism și perdele de protecție
C – Zona pentru căi de comunicație
2. Pentru zonele mixte ID/IS, LI/IS, IS/Cr și IS/P se aplică și implementează reglementările zonelor funcționale specifice obiectivului de investiție.
3. Pentru restul zonelor funcționale ce compun UTR 3 și UTR 5 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

LM - ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1, P+2

1. GENERALITĂȚI:

- 1.1. **SUBZONE FUNCȚIONALE:** LMu – Subzona cu clădiri de tip urban
- 1.2. **Funcțiunea dominantă a zonei:** locuire (locuințe individuale sau cuplate cu regim mic de înălțime, locuințe de vacanță, locuințe temporare, locuințe de serviciu etc.).
- 1.3. **Funcțiuni complementare admise ale zonei:** servicii și comerț, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE

- 2.1. Locuințe individuale, cuplate sau înșiruite cu maxim P+2E.
- 2.2. Comerț la parterul locuințelor, amenajarea unor spații independente destinate comerțului și serviciilor, activități nepoluante care nu generează volum mare de trafic.
- 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. Pentru terenurile ce nu îndeplinesc condițiile de construibilitate din prezentul regulament, posibilitățile de dezvoltare se vor rezuma doar la supraetajarea, mansardarea și întreținerea (fațadelor, tâmplăriilor, învelitorilor, etc) corpurilor existente, extinderea lor la sol realizându-se cu condiția respectării POT max= 35% pentru clădiri aflate în zonă exclusiv rezidențială și respectiv POT =40% pentru clădiri aflate în zonă predominant rezidențială. În situațiile în care construcțiile propuse depășesc POT urile menționate mai sus, extinderea suprafeței construite la sol nu este permisă.
- 2.7. Pentru toate situațiile atipice ce nu au putut fi prevăzute în prezenta documentație, amplasarea construcțiilor se va realiza printr-o documentație de tip P.U.D.
- 2.8. 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 de locuințe cu maxim P+2E.
- 3.2. În cazul construcțiilor situate în zone de protecție de orice natură, se va solicita avizul autorităților competente (Direcția pentru Cultură, Administratorul domeniului Public, 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.
- 3.4. Se recomandă evitarea suprafețelor vitrate mari (pereți cortină pe fațadă) pentru clădirile de locuit.

4. UTILIZĂRI INTERZISE

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



- 4.2. Este interzisă depozitarea deșeurilor în afara spațiilor amenajate în acest sens.
- 4.3. Nu se admit construcții provizorii de tipul „chioșc”, din lemn sau metalice, pentru comerț, alimentație publică și altele, fără elaborarea prealabilă a unui P.U.D., care să grupeze astfel de construcții în zonele marcate în planșa de reglementări.
- 4.4. Nu se admite utilizarea spațiilor verzi pentru amplasarea construcțiilor provizorii pentru diverse activități, decât dacă acest lucru este prevăzut expres în autorizația de construire și dacă se respectă prevederile din RLSV și condițiile prevăzute de lege în ceea ce privește sănătatea populației și protecția mediului.
- 4.5. Se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi existente, cu excepția situațiilor și doar în condițiile prevăzute de lege.
- 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. Construcțiile în zona de protecție a drumurilor va fi posibilă doar cu avizul favorabil al Comisiei de Circulație a Municipiului Alexandria.
- 4.9. Sunt interzise orice fel de construcții fără studiu geotehnic pe amplasament.

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

- 5.1. O parcelă **nouă** se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 300 mp și o deschidere de minim 12 m la drum public, în cazul parcelelor noi rezultate în urma dezmembrărilor.
- 5.2. Adâncimea parcelei nou create trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (cu frontul la strada).
- 5.3. Pe parcelele existente cu suprafețe mai mici de 300 mp pe care există construcții sunt permise lucrări de extindere, consolidare, supraînaltare cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici POT, CUT H max, RH max.. În cazul în care construcția existentă depășește POT, nu este permisă extinderea pe orizontală a acesteia.
- 5.4. 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 FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI

- 6.1. 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**.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.
Unde nu există posibilitatea respectării retragerilor mai sus menționate se vor aplica prevederile Noului Cod Civil.
- 6.2. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- 6.3. 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 cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00m**.

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

6.5. Amplasarea față de **alinament** a construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectând regimul de aliniere existentă a fațadelor către stradă.

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

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

7.2. În lotizările noi, parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

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

7.4. 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.

7.5. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.6. 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**.

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

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

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

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

7.11. Căile pietonale fie ca sunt trotuare, alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse, dimensionate și alcatuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane specifice zonei.

7.12. 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**.

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

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

7.15. 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.

7.16. Pentru locuințe colective cu regim redus de înălțime (maxim P+2) este permisă organizarea locurilor de parcare la sol.

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: **Subsol + Parter + 2 Etaje (S+P+2E)**

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



admisă a zonei

8.3. Înălțimea maximă a construcțiilor:

- **12 m** la cornisă (în cazul acoperișului de tip șarpantă)
- **15 m** la coamă/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.** Cornișele vor fi de tip urban. Nu se acceptă adăugarea elementelor decorative pe fațade, cornișe, stâlpi etc.
- 9.10.** Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- 9.11.** 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.
- 9.12.** Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și în măsură să pună în pericol viața și sănătatea utilizatorilor.
- 9.13.** Materialele de finisaj vor fi cele specifice tipului de construcție:
- tencuială decorativă sau alucobond/aluminiu compozit pentru fațade
 - tablă fâlfuită sau ondulată pentru învelitori de tip șarpantă
 - pentru tâmplarie se recomandă folosirea profilelor de aluminiu.
- 9.14. 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, 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.

9.15. Societațile 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).

9.16. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

9.17. 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.

9.18. 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, reabilitari 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 (în zonele funcționale IS și P în mod special) să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).

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

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 orasului.



- 10.7. Rețelele de gaze și alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.
- 10.8. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu special amenajat destinat colectării deșeurilor menajere sau de orice factură, cu acces din drum public și în conformitate cu **Cap.II.5.3.** al prezentului Regulament.

11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

11.1. 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 fațadă în proporție de 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.



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

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

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

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

Zona exclusiv rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2:

P.O.T. maxim = 35%

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț):

P.O.T. maxim = 40%

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

C.U.T. maxim = 1.2 ADC/ mp teren



LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI

1. GENERALITĂȚI:

- 1.1. Funcțiunea dominantă a zonei: locuire colectivă cu $RH = P+3E - P+10E$
- 1.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii și comerț, spații verzi amenajate - locuri de joacă, piațete, gradene, accese pietonale, carosabile, parcaje supra și subterane;

2. UTILIZĂRI ADMISE

- 2.1. Locuințe colective cu maxim P+10E.
- 2.2. Comerț la parterul locuințelor, amenajarea unor spații independente destinate comerțului și serviciilor, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive și de recreere, activități nepoluante care nu generează volum mare de trafic sau zgomot.
- 2.3. Grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- 2.4. Spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, perdele de protecție, parcuri de cartier, scuaruri urbane, piațete, mobilier urban, construcții pavilionare, etc.
- 2.5. Amenajare miniterenuri de sport și activități în aer liber; locuri de joacă pentru copii pe mai multe categorii de vârstă; reorganizarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unor zone peisagere, bogate cromatic, pentru odihnă și promenadă; realizarea unor parcuri/tarcuri pentru câini; dezafectarea garajelor existente și a platformelor în vederea ameliorării imaginii urbane;
- 2.6. Lucrări de amenajare infrastructură rutieră: elementele constructive ale drumului - parte carosabilă, trotuare- dimensionate conform normelor în vigoare, cu satisfacerea exigentelor persoanelor cu dizabilitati, acostamente, șanțuri, rigole, șanțuri de gardă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, echipare edilitară, platforme de precollectare a deșeurilor urbane, iluminat public, semnalizarea și orientarea rutieră;
- 2.7. 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.
- 2.8. În cazul în care se solicită extinderea pe verticală a clădirilor (supraetajări) se vor solicita studii de specialitate (P.U.Z.).
- 2.9. Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de împrejurimi, montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire de densitate mare, promenade.
- 2.10. Se admit și sunt încurajate implantări de mobilier urban și realizare de alei pietonale.

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 3.1. Parterul comercial este permis dacă activitatea se desfășoară exclusiv în spațiile create special în acest sens (existente).
- 3.2. Se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică. Distanțele de amplasare a acestora se vor autoriza de către DSP în urma elaborării unor studii de impact.
- 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.

- 3.5. Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- 3.6. Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot care să provoace poluare fonică la nivelul ferestrelor vecinilor;
- 3.7. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- 3.8. Să nu ocupe exclusive frontal spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul cartierului de locuințe);
- 3.9. Accesu autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie astfel organizat încât să nu perturbe traficul;
- 3.10. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să împiedice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere: comerț en detail(comerț alimentar și nealimentar, magazine general, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute special, etc), alimentație publică(restaurant, bistro, cafea, cofetărie, bar sau altele din această categorie), servicii cu acces public(tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii postale și de curierat- relații cu publicul, furnizare utilități- relații cu publicul, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonial, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporal- fitness, masaj, cosmetic, frizerie, coafor, studio de body-piercing/tatuaje, studio foto/video), servicii profesionale(cabinet de medicină generală- medic de familie, cabinet de medicină de specialitate, clinic medical de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, de traducere, servicii de consultanță juridică și economic, birou de contabilitate, atelier/ birou de proiectare/expertizare, design, birou de topografie/cadastru/cartografiere, atelier de artă sau altele din aceeași categorie), servicii manufacturiere(reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații/IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau altele din aceeași categorie.
- 3.11. Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor colective existente se va accepta cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public, adaptat la normele privind accesul persoanelor cu handicap.
- 3.12. Condiționări pentru servicii terțiare, servicii profesionale sau manufacturiere dacă acestea se realizează în paralel cu funcțiunea de locuire:
- 3.13. Să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- 3.14. Suprafața utilă ocupată de acestea în scopul desfășurării activității de bază să nu depășească 50 mp;
- 3.15. Să implice maximum 5 persoane;
- 3.16. Să aibă acces public limitat (ocazional);
- 3.17. Să nu producă poluare fonică, chimică sau/și vizuală;
- 3.18. Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- 3.19. Amplasarea construcțiilor provizorii de tipul „chiosc” din lemn sau metalice, pentru comerț, alimentație publică și altele se va face doar în zonele marcate pe planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice, la intersecția Străzii București (DN 6) și a Străzii Alexandru Ghica, dar numai prin elaborarea prealabilă a unui P.U.D.
- 3.20. Pentru eliberarea autorizației de amplasare a construcțiilor provizorii de tip chiosc prin documentație de tip P.U.D. se va urmări gruparea acestor tipuri de construcții în zone agreate de Primărie, prin avizul Arhitectului Șef.
- 3.21. Pentru construcțiile mai sus menționate se vor respecta :
- 3.22. regulile de liberă trecere a pietonilor și a persoanelor cu handicap (se va asigura un spațiu de trecere de minim 1.50m)
- 3.23. construcțiile vor fi amplasate la minim 5m față de fațada clădirilor



- 3.24. distanța între construcții va fi de minim 3m.
- 3.25. dacă este necesară amplasarea pe trotuar a construcțiilor se va asigura obligatoriu o distanță de minim 3m față de circulațiile carosabile
- 3.26. în locurile unde Primăria va considera necesară, va fi realizată o împrejmuire temporară, sezonieră, de maxim 1m înălțime, realizată din materiale rezistente, care să delimiteze spațiul zona de activitate.

4. UTILIZĂRI INTERZISE

- 4.1. Sunt interzise construcțiile cu caracter industrial, de depozitare materiale periculoase sau poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens, zgomot, de producție etc.
- 4.2. Este interzisă depozitarea deșeurilor în afara spațiilor amenajate în acest sens.
- 4.3. Depozitare en-gros, depozitare de materiale re folosibile, comerț en-gros, comerț en-detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc; comerț și alimentație practicate prin vitrine/ferestre; garaje în clădiri provizorii sau permanente, independente amplasate în interiorul parcelor;
- 4.4. Sunt interzise elementele supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- 4.5. Se interzice realizarea de ansambluri monofuncționale rezidențiale; locuire de tip individual;
- 4.6. Se interzice realizarea de construcții provizorii de orice natură, cu excepția zonelor marcate pe planșa nr. 3 Reglementari Urbanistice, la intersecția Străzii București (DN 6) și a Străzii Alexandru Ghica, dar numai prin elaborarea prealabilă a unui P.U.D.
- 4.7. Se interzice realizarea de instalații tehnologice/utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- 4.8. Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile- fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu nerespectarea regulamentului local de publicitate stradală, aprobat;
- 4.9. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea(mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- 4.10. Nu se admite utilizarea spațiilor verzi pentru amplasarea construcțiilor provizorii pentru diverse activități, decât dacă acest lucru este prevăzut expres în autorizația de construire și dacă se respectă condițiile prevăzute de lege în ceea ce privește sănătatea populației și protecția mediului.
- 4.11. Se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi existente conform RLSV al Municipiului Alexandria.
- 4.12. Nu se admite schimbarea destinației terenurilor.
- 4.13. În aceste zone nu se vor autoriza sub nicio formă alte lucrări cu alt caracter decât cel compatibil zonei funcționale stabilită.
- 4.14. Construcțiile în zona de protecție a drumurilor va fi posibilă doar cu avizul favorabil al operatorului de drum.
- 4.15. Sunt interzise orice fel de construcții fără studiu geotehnic pe amplasament.
- 4.16. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la cap.2 "Utilizări Admise" și respectiv cap. 3." Utilizări admise cu condiționări".

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

Notă generală: Zona funcțională LI este reprezentată de locuințe colective amplasate pe artera principală de circulație a Municipiului Alexandria → Strada București (DN 6).

Zona este caracterizată de terenuri cu forme neregulate și cu suprafețe variabile, spații ce pot fi concesionate, respectând prevederile prezentului Regulament de Urbanism.

- 5.1. Pe parcelele existente sunt permise lucrări de extindere și consolidare cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici POT, CUT H max, RH max.
- 5.2. Parcelele concesionate vor respecta prevederile Cap. II.8.



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

6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.
- 6.3. Unde nu există posibilitatea respectării retragerilor mai sus menționate se vor aplica prevederile Noului Cod Civil.
- 6.4. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. 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.
- 6.8. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.3.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- 7.1. Este obligatorie asigurarea accesului la parcelă din drum public sau privat.
- 7.2. În lotizarile noi, parcelele de colț vor avea accesesele din drumul cu traficul cel mai redus.
- 7.3. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- 7.4. 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.
- 7.5. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.6. 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.
- 7.7. Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim.
- 7.8. Toate căile de acces în incinte trebuie să fie practicabile, asfaltate.
- 7.9. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- 7.10. Este obligatorie realizarea de drumuri și accese pietonale pe parcele.
- 7.11. Căile pietonale fie ca sunt trotuare, alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse, dimensionate și alcatuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane specifice zonei.
- 7.12. 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.
- 7.13. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelor proprietate privată și vor fi deservite

de alei de acces.

- 7.14. Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996.
- 7.15. Pentru locuințele colective cu regim mediu de înălțime (maxim P+4) este permisă organizarea a 10% din locurile de parcare necesare la sol, restul de 90% urmând să fie organizate în subsolurile clădirilor.
- 7.16. Se vor asigura spații destinate adăpostirii/parcării bicicletelor în incinte, spații acoperite, fără închideri perimetrice 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).
- 7.17. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.4.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- 8.1. Regimul maxim de înălțime: Parter + 3 Etaje – Parter + 10 Etaje (P+3E - P+10E)
- 8.2. Se admit și demisol și etaje retrase în funcție de solicitare, fără a se depăși înălțimea maximă admisă a zonei
- 8.3. Înălțimea maximă a construcțiilor:
 - 34 m la corniță (în cazul acoperișului de tip șarpantă)
 - 37 m la coamă/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. Sunt permise intervenții precum:
 - 9.7. reabilitarea locuințelor colective respectând prevederile prezentului capitol
 - 9.8. transformarea locuințelor colective în construcții verzi prin proiecte specifice
 - 9.9. amplasarea panourilor fotovoltaice pe acoperișurile sau terasa blocurilor
 - 9.10. pereți verzi
 - 9.11. extinderi ale balcoanelor de la parterul blocurilor doar pe proiecția pe verticală a celor existente
 - 9.12. schimbarea funcțiunilor la parterul de bloc, cu acordul asociației de proprietari
- 1.1. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau șarpante cu forme simple în două sau patru ape, cu pante egale și constante, cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. Este încurajată utilizarea acoperișurilor verzi.
- 9.13. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și ă n măsură să pună în pericol viața și sănătatea utilizatorilor.
- 9.14. Este permisă intervenția asupra locuințelor colective prin reabilitarea acestora, folosind:
- 9.15. Pentru fațadă tencuială decorativă în culori deschise, în tonuri pălntii, cat mai apropiate de cele naturale, nuanțe deschise de gri, alb.
- 9.16. Învelitoare și accesorii culoare gri
- 9.17. Tâmplărie culoare gri sau maro, în funcție de paleta de culori convenită pentru coloristica fațadei.



- 9.18. Este interzisă utilizarea de materiale sau culori pentru fațadele locuințelor colective, altele decât cele menționate în prezentul Regulament.
- 9.19. Sunt interzise:
- Amplasarea pe fațada 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 firmelor pe aticul locuințelor colective este interzisă.
 - Firmele se amplasează pe fațada clădirilor numai la nivelul parterului, în zona de fațadă aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă, cu acordul asociației de proprietari.
 - Folosirea materialelor ce pot dauna mediului sau sănătății populației.
 - 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). În cazul reabilitării fațadelor clădirilor, fațada spațiilor ocupate de societățile comerciale vor fi și ele reabilitate pentru a crea o imagine omogenă.
- 9.20. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.
- 9.21. 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.
- 9.22. 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.
- 9.23. 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.
- 9.24. 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.
- 9.25. Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea (în zonele funcționale IS și P în mod special) să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).
- 9.26. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.2.

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 rețelilor edilitare, realizarea acestora se va



face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

- 10.4. Toate bransșmentele vor fi realizate îngropat și se vor respecta prevederile Cap.II.5.2.
- 10.5. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole.
- 10.6. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare sunt proprietate publică a orasului.
- 10.7. Rețelele de gaze și alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.
- 10.8. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu special amenajat destinat colectării deșeurilor menajere sau de orice factură, cu acces din drum public și în conformitate cu Cap.II.5.3. al prezentului Regulament.

11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

11.1. ÎMPREJMUIRILE

- 11.1.1. Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.
- 11.1.2. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea 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 împrejurirea. Împrejurimile se vor realiza numai în interiorul proprietății. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.
- 11.1.3. Împrejurimile spre stradă se pot realiza din garduri vii.
- 11.1.4. Orice alt tip de împrejurire este interzisă în zona locuințelor colective.

11.2. SPAȚII LIBERE

- 11.3. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp.
- 11.4. Spațiile rămase libere (suprafețe de teren neconstruibile, ce nu pot fi concesionate etc.) pot fi tratate ca spații de petrecere al timpului liber, cu zone plantate amenajate, spații umbrite și adăposturi. Este permisă amplasarea mobilierului urban.

11.5. SPAȚII PLANTATE

- 11.5.1. Conform Registrului Local al Spațiilor Verzi (RLSV) al Municipiului Alexandria și potrivit prevederilor OUG nr. 114/17.10.2007 privind protecția mediului, Municipiul Alexandria are asigurată în terenul intravilan suprafața de spațiu verde obligatorie ce revine pe cap de locuitor.
- 11.5.2. Spațiile verzi nou create pe domeniul public vor fi înscrise în Registrul Local al Spațiilor Verzi al Municipiului Alexandria.
- 11.5.3. Perdea vegetală de protecție și delimitare. Este permisă plantarea de gard viu, cu rol de delimitare a spațiilor concesionate.
- 11.5.4. Este interzisă reducerea spațiilor verzi, schimbarea destinației ori strămutarea spațiilor verzi conform RLSV al Municipiului Alexandria, decât în condițiile legii așa cum sunt reglementate în RLSV.
- 11.5.5. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcțiilor autorizate. În cazurile de aplicare a excepției, responsabilul cu registrul Spațiilor



Verzi din cadrul primăriei, va urmări actualizarea acestuia în ceea ce privește arborii eliminați.

11.5.6. În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

11.5.7. Prin excepție, pe parcelele care include clădiri supraterane cu garaje/parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală a parcelei respective.

11.5.8. Terenul ramas 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.

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

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

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

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

Zona exclusiv rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

P.O.T. maxim = 25%

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț)

P.O.T. maxim = 40% pentru parcele comune

POT maxim = 50% pentru parcele de colț

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

Zona exclusiv rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

C.U.T. maxim = 2.2

Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente-servicii și comerț)

C.U.T. maxim = 4.4



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

1. GENERALITĂȚI:

1.1. SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ISa – Subzona cu construcții administrative
- ISfb – Subzona cu construcții financiar-bancare
- ISct – Subzona cu construcții de cult
- ISs – Subzona cu construcții pentru sănătate
- ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive
- ISco – Subzona cu construcții comerciale
- ISt – Subzona cu construcții pentru turism
- ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare
- ISc – Subzona cu construcții de cultură

- 1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: instituții publice și servicii (administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale).
- 1.3. 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, comerș 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. 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 cu caracter industrial, de depozitare materiale periculoase sau poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens, zgomot, de producție etc.
- 4.2. Este interzisă depozitarea deșeurilor în afara spațiilor amenajate în acest sens.
- 4.3. Se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi conform RLSV al Municipiului Alexandria.
- 4.4. Nu se admite schimbarea destinației terenurilor.
- 4.5. În aceste zone nu se vor autoriza sub nicio formă alte lucrări cu alt caracter decât cel compatibil zonei funcționale stabilită.
- 4.6. Sunt interzise construcții de orice fel în zona de protecție a rețelelor electrice și a magistrelor de gaze naturale.
- 4.7. Construcțiile în zona de protecție a drumurilor va fi posibilă doar cu avizul favorabil al operatorului de drum.
- 4.8. 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:
 - d) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - e) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- 5.2. Pe parcelele cu clădiri existente sunt permise lucrări de extindere, consolidare, supraînălțare cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici POT, CUT H max, RH max.. În cazul în care construcția existentă depășește POT, nu este permisă extinderea pe orizontală a acesteia.
- 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 FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI

- 6.1. 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.
- 6.2. Clădirile cuplate vor avea calcane alipite pe limita de proprietate și se vor retrage față de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 3m.
- 6.3. Unde nu există posibilitatea respectării retragerilor mai sus menționate se vor aplica prevederile Noului Cod Civil.
- 6.4. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- 6.5. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, distanța măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.



- 6.6. 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.
- 6.7. 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.
- 6.8. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.3.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- 7.1. Este obligatorie asigurarea accesului la parcelă din drum public sau privat.
- 7.2. Parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.
- 7.3. Viitoarele sistematizări ale circulației auto și pietonale, în cadrul subzonei **ISsp**, se vor stabili în mod obligatoriu prin elaborarea unei documentații de urbanism faza P.U.Z.
- 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 parcelor 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 parcelor 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. 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**.
- 7.14. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelor proprietate privată și vor fi deservite de alei de acces.
- 7.15. Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu **anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996**.
- 7.16. Se vor asigura spații destinate adăpostirii/parcării bicicletelor în incinte, spații acoperite, fără închideri perimetrice 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).
- 7.17. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.4.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- 8.1. Regimul maxim de înălțime: **Subsol + Parter + 4 Etaje (S+P+4E)**
- 8.2. Se admit și **demisol** și **etaje retrase** în funcție de solicitare, fără a se depăși înălțimea maximă admisă a zonei



8.3. Înălțimea maximă a construcțiilor:

- 16 m la cornisă (în cazul acoperișului de tip șarpantă)
- 20 m la coamă/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 adăugarea 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 fâlfuită 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 semnaliza 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, reabilitări etc. și pentru care nu s-a emis autorizație de construire sau care nu au acordul Administrației Publice Locale.
- 9.22. **Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea (în zonele funcționale IS și P în mod special) să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).**
- 9.23. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.2.

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.)

- a. ISa – Subzona cu construcții administrative = 60%
- b. ISfb – Subzona cu construcții financiar-bancare = 60%
- c. ISct – Subzona cu construcții de cult = 50%
- d. ISs – Subzona cu construcții pentru sănătate = 25%
- e. ISsp – Subzona cu construcții și amenajări sportive = 50%
- f. ISco – Subzona cu construcții comerciale = 65%
- g. ISt – Subzona cu construcții pentru turism = 50%
- h. ISi – Subzona cu construcții pentru învățământ și cercetare = 35%
- i. ISc – Subzona cu construcții de cultură = 50%

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

C.U.T. maxim = 2.2 ADC/ mp teren



ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

1. GENERALITĂȚI:

- 1.1. Funcțiunea dominantă a zonei: **industrie nepoluantă și depozitare**
- 1.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: construcții destinate depozitării, stocării și ambalării, construcții tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE

- 2.1. Activități industriale nepoluante și depozitare, activități administrative – birouri, sedii de companii, activități comerciale profil industrial.
- 2.2. Spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, perdele de protecție, parcuri, scuaruri urbane etc.
- 2.3. 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.
- 2.4. **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.**
- 2.5. În cazul în care se solicită extinderea pe verticală a clădirilor (supraetajări) se vor solicita studii de specialitate (PUZ).
- 2.6. Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de împrejurimi.
- 2.7. În cadrul obiectivelor de bază se vor autoriza direct și:
 - a) depozități și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării unităților funcționale;
 - b) amenajări de spații verzi în incintă;
 - c) împrejurimi
 - d) alei, trotuare, parcuri, platforme carosabile și pietonale de incintă

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 3.1. Sunt admise stații de alimentare cu carburanți, spălătorii auto, cu condiția să fie amplasate la minim 50m de construcții destinate locuirii.
- 3.2. Spații de cazare amenajate în cadrul construcțiilor unităților productive sau de depozitare, cu condiția ca acestea să nu depășească 10% din suprafața desfașurată construită a construcției.
- 3.3. Spații de cazare de tip hotel, motel, cu condiția ca acestea să aibă acces direct dintr-un drum public ce poate asigura accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.
- 3.4. În cazul construcțiilor situate în zone de protecție de orice natură, se va solicita avizul autorităților competente (Direcția pentru Cultură, CNAIR, APM etc)
- 3.5. 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. Locuire permanentă.
- 4.2. Activități sau servicii de tip industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care generează trafic.
- 4.3. Depozitare en-gros, depozitare materiale re folosibile, garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor, elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare, construcții provizorii de orice natură.



- 4.4. Reparația capitală, restructurarea, etajarea, extinderea clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- 4.5. Nu se admit construcții provizorii de tipul „chioșc”, din lemn sau metalice, pentru comerț, alimentație publică și altele.
- 4.6. Este interzisă depozitarea deșeurilor în afara spațiilor amenajate în acest sens.
- 4.7. Nu se admite utilizarea spațiilor verzi pentru amplasarea construcțiilor provizorii pentru diverse activități, decât dacă acest lucru este prevăzut expres în autorizația de construire și dacă se respectă prevederile din RLSV și condițiile prevăzute de lege în ceea ce privește sănătatea populației și protecția mediului.
- 4.8. Se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi existente, cu excepția situațiilor și doar în condițiile prevăzute de lege.
- 4.9. Nu se admite schimbarea destinației terenurilor.
- 4.10. **În aceste zone nu se vor autoriza sub nicio formă alte lucrări cu alt caracter decât cel compatibil zonei funcționale stabilită.**
- 4.11. Sunt interzise construcții de orice fel în zona de protecție a rețelelor electrice și a magistrelor de gaze naturale.
- 4.12. Construcțiile în zona de protecție a drumurilor va fi posibilă doar cu avizul favorabil al operatorului de drum.
- 4.13. Sunt interzise orice fel de construcții fără studiu geotehnic pe amplasament.

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

- 5.1. O parcelă se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de **1.000 mp** și o deschidere de minim **15 m** la drum public, în cazul parcelelor noi rezultate în urma dezmembrărilor.
- 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 parcellarului existent în mai mult de 3 loturi, exceptând accesele, numai prin elaborarea prealabilă a unei documentații P.U.Z

6. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- 6.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- 6.2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- 6.3. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin.6.1., lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- 6.4. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea



zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- 6.5. Amplasarea față de drumurile publice se va realiza cu respectarea aliniamentului impus prin planșa de Reglementări.

7. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI

- 7.1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.
- 7.2. Construcțiile noi cu funcțiunea de depozitare se vor amplasa retras cu minim **10m** față de aliniament în zonele neconstruite, iar în zonele construite se va respecta aliniamentul zonei.
- 7.3. Construcțiile noi cu funcțiunea de comerț și servicii se vor amplasa retras cu minim **20m** față de aliniament.
- 7.4. Distanțele minime obligatorii ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
- Limite laterale: retragere **minima H/2**, dar nu mai puțin de **3m**.
 - Limite posterioare: retragere **minima H/2**, dar nu mai puțin de **5m**.
- 7.5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- 7.6. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, distanța măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00m**.
- 7.7. Distanța minimă între clădirile situate pe loturi vecine va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, distanță măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,00m**.
- 7.8. Amplasarea față de **aliniment** a construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectând regimul de aliniere existentă a fațadelor către stradă.
- 7.9. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul **II.3**.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- 8.1. Este obligatorie asigurarea accesului la parcelă din drum public sau privat. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 8.2. În lotizările noi, parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.
- 8.3. Orice acces carosabil la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul drumului public. Documentația se va prezenta pentru avizare tuturor factorilor (apă- canal, telefonie, electrice, gaz etc.) stabiliți prin lege. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- 8.4. 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.



- 8.5. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 8.6. 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**.
- 8.7. Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim.
- 8.8. Toate căile de acces în incinte trebuie să fie practicabile, asfaltate.
- 8.9. La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor. Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la anexele gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D.
- 8.10. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.
- 8.11. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- 8.12. Este obligatorie realizarea de drumuri și accese pietonale pe parcele.
- 8.13. Căile pietonale fie ca sunt trotuare, alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse, dimensionate și alcatuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane specifice zonei.
- 8.14. 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**.
- 8.15. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelelor proprietate privată și vor fi deservite de alei de acces.
- 8.16. Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu **anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996**.
- 8.17. Se vor asigura spații destinate adăpostirii/parcării bicicletelor în incinte, spații acoperite, fără închideri perimetrice 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).
- 8.18. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul **II.4**.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- 9.1. Regimul maxim de înălțime: **Subsol + Parter + 2 Etaje (S+P+2E)**
- 9.2. Se admit și **demisol** și **etaje retrase** în funcție de solicitare, fără a se depăși înălțimea maximă admisă a zonei.
- 9.3. Înălțimea maximă a construcțiilor:
 - Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Clădiri imediat învecinate = amplasate alături, de aceeași parte a străzii.
 - Nu se va depăși înălțimea maximă de 15m la cornișă.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- 10.1. 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).



- 10.2. 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.
- 10.3. 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.
- 10.4. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 10.5. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- 10.6. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- 10.7. 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. Este încurajată utilizarea acoperișurilor verzi.
- 10.8. 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.
- 10.9. Cornișele vor fi de tip urban. Nu se acceptă adăugarea elementelor decorative pe fațade, cornișe, stâlpi etc.
- 10.10. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- 10.11. 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.
- 10.12. Ținând cont de strategiile privind reziliența la schimbările climatice atât la nivel mondial cât și local, se încurajează realizarea de “fațade verzi” (este permisă utilizarea vegetației pentru acoperirea pereților fațadei).
- 10.13. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și în măsură să pună în pericol viața și sănătatea utilizatorilor.
- 10.14. Materialele de finisaj vor fi cele specifice tipului de construcție:
- tencuială decorativă sau alucobond/aluminiu compozit pentru fațade
 - tablă fâlfuită sau ondulată pentru învelitori de tip șarpantă
 - pentru tâmplarie se recomandă folosirea profilelor de aluminiu.
- 10.15. **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 decăt 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.



- 10.16. Societațile comerciale care dețin o imagine tip “Brand” se pot folosi de semnalistica caracteristică (proprie brandului) pentru a-și semna prezența, însă fațadele clădirilor vor reflecta caracterul zonei (spațiile cu parter comercial).
- 10.17. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.
- 10.18. 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.
- 10.19. 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.
- 10.20. 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.
- 10.21. 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.
- 10.22. Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea (în zonele funcționale IS și P în mod special) să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).
- 10.23. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.2.

11. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 11.1. Toate construcțiile existente sau nou propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.
- 11.2. 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, conform specificațiilor din prezentul regulament (**Cap.II.5**).
 - 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.
- 11.3. 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.
- 11.4. Toate bransșmentele vor fi realizate îngropat și se vor respecta prevederile **Cap.II.5.2**.
- 11.5. Se admite în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.
- 11.6. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole.
- 11.7. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare sunt proprietate publică a orașului.
- 11.8. Rețelele de gaze și alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a



statului.

- 11.9. 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.
- 11.10. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.
- 11.11. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului Alexandria, dacă legea nu dispune altfel.
- 11.12. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- 11.13. Lucrările prevăzute la alin.11.11 și 11.12, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. Fac excepție de la prevederile alin. 11.11. rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la branșamentele 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.

12. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

12.1. ÎMPREJMUIRILE

- 12.1.1. Împrejmuirile se vor realiza numai în interiorul proprietății. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.
- 12.1.2. 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.
- 12.1.3. Tratatamentul 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.
- 12.1.4. **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), polycarbonat, poliplan, mesh-uri, plasă de rabiț, plasa zincată etc.
 - Utilizarea sârmei ghimpate, cioburi de sticlă sau alte obiecte periculoase la executarea împrejmuirilor.
- 12.1.5. Se recomandă utilizarea materialelor de tip sticlă, metal, lemn, piatra, vegetatie utilizate în manieră modernă.



12.2. SPAȚII LIBERE

- 12.2.1. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp.
- 12.2.2. 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.

12.3. SPAȚII PLANTATE

- 12.3.1. Autorizația de Construire **va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- 12.3.2. 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.
- 12.3.3. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.
- 12.3.4. Perimetral, pe proprietate pot fi plantate perdele vegetale de protecție.
- 12.3.5. 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.
- 12.3.6. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.
- 12.3.7. Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier.
- 12.3.8. Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.
- 12.3.9. Se vor planta specii locale de arbori, pomi, tufe, plante, flori.
- 12.3.10. De regulă, lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile de aliniament de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

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

Existent → Nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

Propus → Procentul maxim de ocupare a terenului se va stabili prin studiu de fezabilitate.



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

1. GENERALITĂȚI:

1.1. Subzone funcționale:

Pg – Subzona de parcuri și grădini

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, parcări, construcții cu funcțiunea de W.C. public, construcții și instalații pentru expoziții, activități culturale, activități sportive, de maxim 100mp, construcții de alimentație publică și comerț, de maxim 100mp.
- 2.3.** Construcții pentru alimentație publică cu respectarea prevederilor Ord. nr. 536/23.VI.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena 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 magistralelor de gaze naturale.
- 4.9. Construcțiile în zona de protecție a drumurilor va fi posibilă doar cu avizul favorabil al operatorului de drum.
- 4.10. Sunt interzise orice fel de construcții fără **studiu geotehnic** pe amplasament.

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

- 5.1. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament și conform Legii Nr. 525/1996, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - g) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - h) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - i) 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 FAȚĂ 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. Este obligatorie asigurarea accesului la parcelă din drum public sau privat.
- 7.2. Parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.
- 7.3. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- 7.4. 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.



- 7.5. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.6. 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**.
- 7.7. Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim.
- 7.8. Toate căile de acces în incinte trebuie să fie practicabile, asfaltate.
- 7.9. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile .
- 7.10. Este obligatorie realizarea de drumuri și accese pietonale pe parcele.
- 7.11. 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.
- 7.12. Este interzisă staționarea vehiculelor care deservește zona **IS** pe domeniul public.
- 7.13. Este interzisă staționarea autovehiculelor în zona **P**, cu excepția vehiculelor de aprovizionare în intervalul orar stabilit pentru acestea.
- 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. 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.
- 7.16. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelelor proprietate privată și vor fi deservite de alei de acces.
- 7.17. Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu **anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996**. Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte H.G. 525/1996 și/sau alte regulamente în vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulații va fi condiționat de susținerea în Comisia locală de Circulație a Municipiului Alexandria.
- 7.18. 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 amprentei acestora nu depășește **2%** din suprafața terenului).
- 7.19. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul **II.4**.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

8.1. Regimul maxim de înălțime : **Parter + Supanta (P)**

8.2. Înălțimea maximă a construcțiilor:

- **6 m** la cornișă

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 fâlfuită 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 caracteristică (proprie brandului) pentru a-și semnala prezența, însă fațadele clădirilor vor reflecta caracterul zonei (spațiile cu parter comercial).
- 9.17. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.
- 9.18. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului /



parcele, 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, reabilitări etc. și pentru care nu s-a emis autorizație de construire sau care nu au acordul Administrației Publice Locale.
- 13.1. Toate construcțiile existente sau nou propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.
- 13.2. 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.
- 13.3. Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor 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.
- 13.4. Toate bransșmentele vor fi realizate îngropat și se vor respecta prevederile **Cap.II.5.2.**
- 13.5. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole.
- 13.6. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare sunt proprietate publică a orașului.
- 13.7. Rețelele de gaze și alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.
- 13.8. 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.
- 13.9. **Este obligatoriu ca fațadele clădirilor orientate spre râul Vedea (în zonele funcționale IS și P în mod special) să aibe un aspect natural, utilizarea materialelor naturale fiind obligatorie (lemn, metal, sticlă, fațade verzi).**
- 13.10. Se vor respecta restul dispozițiilor din capitolul II.2.

14. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

14.1. ÎMPREJMUIRILE

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



14.1.2. 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.

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

14.2. SPAȚII LIBERE

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

14.2.2. 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.

14.3. SPAȚII PLANTATE

14.3.1. 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.

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

14.3.3. 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.

14.3.4. 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.

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

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

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

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

Pg – Subzona de parcuri și grădini

P.O.T. maxim = 15%

Nota: Se va ocupa un procent de maxim 15% din teren pentru amenajări și construcții, inclusiv aleile de acces, restul spațiului urmând să fie înierbat și plantat. Construcțiile pot avea maxim 100mp.

Ps – Subzona cu complexe sportive

P.O.T. maxim = 30% pentru construcții și amenajări sportive

Pp – Subzona perdele de protecție

Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.



Pa – Subzona de agrement

Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

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

Pg – Subzona de parcuri și grădini

C.U.T. maxim = 0,2

Ps – Subzona cu complexe sportive

C.U.T. maxim = 1

Pp – Subzona perdele de protecție

Nu este prevăzut un coeficient maxim de ocupare a terenului.

Pa – Subzona de agrement

Nu este prevăzut un coeficient maxim de ocupare a terenului.



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. **Extinderea prospectului străzii Alexandru Ghica conform propunerilor de profile transversale specifice categoriei de drum (extindere carosabil de la o bandă pe sens - 7m- la două benzi pe sens – 14m -, trotuar și spațiu verde de ambele părți ale străzii – profilul de cca 15m se extinde la profil de 20-25 m) conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Nr. 3. Se va ține cont de lățimea variabilă a străzii și se vor adapta soluțiile de extindere conform limitelor de proprietate și se va respecta aliniamentul în toate cazurile.**
- 2.5. **Lărgirea prospectului străzii București și amenajarea intersecției în zona podului de acces în oraș, conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Nr. 3, pentru găzduirea noilor funcțiuni generatoare de trafic în zonă.**
- 2.6. Se admite realizarea de parcaje publice și de construcții noi din domeniul circulației rutiere.
- 2.7. Spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, perdele de protecție.
- 2.8. 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.
- 2.9. 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. 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.
- 7.2. Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
- 7.3. Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. 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.
- 7.9. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0** metri pe drumul județean și de **4,0** metri pe celelalte drumuri.
- 7.10. 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.
- 7.11. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.12. 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