

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU 22 LOCUINȚE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUĂ FRONTURI DE CASE ÎNȘIRUITE, AMENAJARE INCINT, CIRCULAȚII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANȘAMENTE URILITAȚI, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

Consiliul local al municipiului Alexandria, județul Teleorman, întrunit în ședința extraordinară de consiliul local, având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 25189 / 24 .03.2026 a Primarului municipiului Alexandria;
- Raportul de specialitate nr. 30193 / 15.04.2026 al Arhitectului Șef;
- Avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- Anunțul nr. 25510 din 25.03 .2026 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- Procesul verbal nr. 25510 din 06.04 .2026 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- Decizia nr. 12/2021 a Î.C.C.J privind hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"- Indicativ: GM-010-2000;
- Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările si completările ulterioare;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările si completările ulterioare ;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării; construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

- 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;
- Prevederile art. 129 alin. (1), (2) lit. „c” și alin. (6) lit. „c” și art. 240, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal ” **PLANULUI URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU 22 LOCUINȚE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUĂ FRONTURI DE CASE ÎNȘIRUITE, AMENAJARE INCINT, CIRCULAȚII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANȘAMENTE URILITAȚI**, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, conform ANEXEI 1 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” – **PLANULUI URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU 22 LOCUINȚE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUĂ FRONTURI DE CASE ÎNȘIRUITE, AMENAJARE INCINT, CIRCULAȚII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANȘAMENTE URILITAȚI**, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform ANEXEI 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre

Art. 3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specific și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire până la obținerea autorizației de construire, în condițiile legii.

Art. 4. Prezenta documentație de urbanism este valabilă pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării, cu posibilitatea prelungirii o singură dată, pentru o perioadă de maximum 5 ani în condițiile legii.

Art. 5. Prin grija Secretarului General al municipiului Alexandria, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului județului Teleorman pentru verificarea legalității, Primarului municipiului Alexandria și Compartimentelor de Specialitate din cadrul Primăriei municipiului Alexandria pentru cunoaștere și punere în aplicare, OCPI Teleorman, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar în format electronic, Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform articolului 48¹, alin. (4) din LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Silvia **COBĂRLIE**

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

ALEXANDRIA,
Nr. 127 / 23 Aprilie 2026

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 17 voturi „pentru”, - voturi „împotrivă”, - abțineri, din totalul de 19 consilieri în funcție, din care 17 prezenți.

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE URILITATI, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391

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

Societatea **NOVA CAPITAL SRL** în calitate proprietar al terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, teren situat în intravilanul municipiului Alexandria, identificat prin CF nr. 31391, a inițiat documentația de urbanism faza P.U.Z. - „**PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE URILITATI**, str.Libertatii I, nr. 1-1A, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman. Documentația a fost întocmită în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare dezvoltării terenului și a fost analizată în baza raportului de specialitate întocmit de Arhitectul-Șef al municipiului.

Având în vedere oportunitatea dezvoltării fondului locativ și valorificării terenurilor din intravilan, precum și respectarea cadrului legal aplicabil,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. “c” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Propun aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) „**P.U.Z.– PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE URILITATI**, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, proiect care împreună cu întreaga documentație va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

P R I M A R ,
VICTOR DRĂGUȘIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privește: aprobarea P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE URILITATI, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

I. CADRUL GENERAL

Prezentul RAPORT DE SPECIALITATE este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 25189 din 24.03.2026, inițiat de Primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Dragușin, în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local a documentației de urbanism faza P.U.Z., elaborată de S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., proiect nr. arc2530/2025.

Documentația a fost depusă de către beneficiarul **NOVA CAPITAL S.R.L.**, în baza cererii nr. 25070/24.03.2026 și a Certificatului de Urbanism nr. 251/09.09.2025.

II. SITUAȚIA JURIDICĂ ȘI TEHNICĂ A TERENULUI

Terenul care a generat documentația de urbanism este identificat prin C.F. nr. 31391, având suprafața de 3.536 mp, categoria de folosință „curți construcții”, aflat în proprietatea beneficiarului, conform Actului de vânzare nr. 1011/20.08.2025, emis de BIN Radu Anisoara.

Vecinătățile sunt:

- NV- domeniu public și proprietăți private;
- NE- proprietăți private și str. Dunării;
- SE- proprietăți private;
- SV- proprietăți private.

Accesul principal se realizează din str. Veteranilor, conform avizelor emise.

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

- Aviz Alimentare cu apă: S.C. Apa Serv S.A. nr. 178/2025
- Aviz canalizare: S.C. Apa Serv S.A. nr. 178/2025
- Aviz Alimentare cu energie electrică: Distribuție Energie Oltenia S.A. nr. TR 2600074528/2025
- Aviz Alimentare cu gaze naturale: Distrigaz Sud Retele S.R.L. nr. 79101-321.395.084/29.09.2025
- Aviz salubritate: Iridex Group Salubritate SRL nr. 983/24.09.2025
- Aviz securitatea la incendiu nr. 107/25/SU-TR / 13.10.2025
- Aviz Sănătatea Populației nr. 419/31.10.2025
- Acord Patrimoniu nr 61085 / 25.09.2025
- Acord Administrația Strazilor, Construcții Edilitare Alexandria nr. 66/24.09.2025
- Acord poliția rutieră nr. 289866 / 17.10.2025
- Studiu Geotehnic 072 / 2025
- Metodologia de informare și consultare a publicului nr. 21347/10.03.2026
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman nr. 10/08.12.2025
- Serviciul de Telecomunicații special 19929 / 23.10.2025

- Aviz de oportunitate nr. 3 din 17.11.2025
- Aviz Arhitect sef pentru PUZ nr. 1 din 23.03.2026
- Studiu de insorire nr. 2530/2025

III. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 104/1999 (prelungit), terenul este situat în:

- **UTR 3 – zonă rezidențială cu clădiri P–P+2**
 - Subzona LMup2 – locuințe individuale de tip urban
- Funcțiunea dominantă:** locuirea.

IV. JUSTIFICAREA ELABORĂRII P.U.Z.

Elaborarea P.U.Z. este necesară pentru:

- reglementarea detaliată a modului de construire;
- organizarea funcțională a terenului;
- stabilirea indicatorilor urbanistici și a circulațiilor interioare;
- integrarea coerentă a investiției în contextul urban existent.

Propunerile urbanistice se încadrează în funcțiunea dominantă a zonei și nu modifică caracterul rezidențial al acesteia.

V. RESPECTAREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Documentația respectă condițiile stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 3/17.11.2025, inclusiv în ceea ce privește:

- funcțiunea propusă;
- regimul de înălțime;
- indicatorii urbanistici;
- modul de ocupare a terenului.

VI. JUSTIFICAREA ELABORĂRII P.U.Z.

Elaborarea P.U.Z. este necesară pentru:

- reglementarea detaliată a modului de construire;
- organizarea funcțională a terenului;
- stabilirea indicatorilor urbanistici și a circulațiilor interioare;
- integrarea coerentă a investiției în contextul urban existent.

Propunerile urbanistice se încadrează în funcțiunea dominantă a zonei și nu modifică caracterul rezidențial al acesteia.

VII. CONSULTAREA ȘI INFORMAREA PUBLICĂ

În conformitate cu prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 57 din 31.03.2011 și prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 09.02.2026- 15.02.2026 - etapa I și în perioada 19.02.2026 - 07.03.2026 perioada II.

În perioada desfasurarii consultarii si informarii publicului la Primaria Municipiului Alexandria nu au fost primite observatii, sugestii sau propuneri cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism PUZ propusa.

Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 21347 din 10.03.2026

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, P.U.Z.ul ” **PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU**

REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE URILITATI, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat în şedinţa on-line organizată în 17.03.2026 de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, primind, ca urmare a întrunirii cvorumului, 8 voturi favorabile.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE URILITATI**”, str.Libertatii I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

BENEFICIARI: NOVA CAPITAL SRL., municipiul Alexandria

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 31391), în suprafaţă totală de 3536,00 mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăţi:

- **la NV** domeniul public al municipiului, cf 24231 si proprietate private cf 20025;
- **la NE:** proprietati private si str. Dunarii, cf24072;
- **la SE:** proprietati private cf22174, cf21631, cf31582, cf20450;
- **la SV:** proprietati private

Terenul se află în proprietatea solicitantului **NOVA CAPITAL SRL** conform Actului de Vânzare nr. 1011 din 20.08.2025, emis de bin Radu Anisoara.

Accesul principal se face din str. Veteranilor.

Echiparea edilitară

- Racordarea la reseaua tehnico-edilitara existent: conform art. 27 din RGU; orice constructie noua, destinata locuirii, se va autoriza numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori de retele existente de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor uzate menajere si la retelele electrice in zona; in situatia in care nu exista inca retea publica in zona, se vor respecta urmatoarele conditii: a) se vor realiza solutii de echipare in system individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, in vigoare; b) beneficiarul se oblighe sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua publica, atunci cand acestea se vor realiza.
- Realizarea tehnico edilitara: conform art.28 din RGU; extinderea sau marirea capacitatii retelelor publice se realizeaza fie de catre beneficiar, fie prin contracte incheiate cu COnsiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Categoria de folosinţă: curti constructii

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

UTR 3 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1 , P+2, subzona LMup2

Subzone functionale:LMup - Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban

Folosinta actuala -curti constructii

Funcţiunea dominantă a zonei este locuirea, compusa din: locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P - P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin crestere organica a acestora, locuinte individuale de vacanta, existente sau propuse cu regim P - P+2

Funcţiunii complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice; spatii verzi amenajate; accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizari permise: locuinte individuale, cuplate sau insiruite, maxim P+2 in lotizari, in subzona LMu;completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele, fara a depasi inaltimea maxima P+2;constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor; activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi.

Utilizări permise cu condiţii:

- sunt permise extinderi sau completări la locuințele din LMup2 cu condiția respectării fâșiei de protecție a străzii A. Ghica, care va deveni de trafic greu.

Interdicții permanente:

- nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice cu excepția subzonelor din UTR 8.
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.
- se interzice amplasarea de chioscuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

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

UTR 3

- **POT propus = 45,46%**
- **CUT propus = 1,07**
- **Regimul de înălțime = P+1+M (maxim 11,10m) cu posibilitate de extindere pe vertical până la P+2E**

LMup2 – Subzona de locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+1E+M / P+2E

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cuplate, organizate în două fronturi de case înșiruite (conform planșei de Reglementări Urbanistice);
- Spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii și alei pietonale;
- Circulații carosabile interioare și platforme pentru parcare;
- Construcții tehnico-edilitare și bransamente la rețelele urbane.

Utilizări admise cu condiționari:

- Funcțiuni complementare locuirii (mici birouri sau servicii profesionale), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 25% din ADC a unei unități locative și să nu genereze discomfort vecinilor.

Utilizări interzise:

- Orice activități industriale, de producție sau depozitare care generează noxe, zgomot sau trafic greu;
- Amplasarea de containere de locuit sau construcții provizorii (cu excepția organizării de șantier);
- Creșterea animalelor pentru subsistență sau în scop comercial.

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

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

Nu se admite schimbarea destinației terenurilor.

În aceste zone nu se vor autoriza sub nicio formă alte lucrări cu alt caracter decât cel compatibil zonei funcționale stabilită.

Sunt interzise construcții de orice fel în zona de protecție a rețelilor electrice și a magistrelor de gaze naturale.

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

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

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 3536,00mp.

Suprafața construită = 1252,46mp

Suprafața construită podeste/scări acces = 117,34mp

Suprafața Desfasurată = 4096,93mp

Din care suprafața terase/balcoane = 329,43mp

Circulații = 575,00mp

Spații verzi = 1060,80mp

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Față de cele prezentate, se constată că:

- documentația respectă prevederile legale incidente;
- sunt obținute toate avizele și acordurile necesare;

- procedura de transparență decizională a fost respectată;
- soluția urbanistică este justificată, coerentă și integrată în contextul urban;
- nu sunt afectate drepturi ale terților și nu se generează disfuncționalități.

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

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

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

Acest P.U.Z. va avea **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.

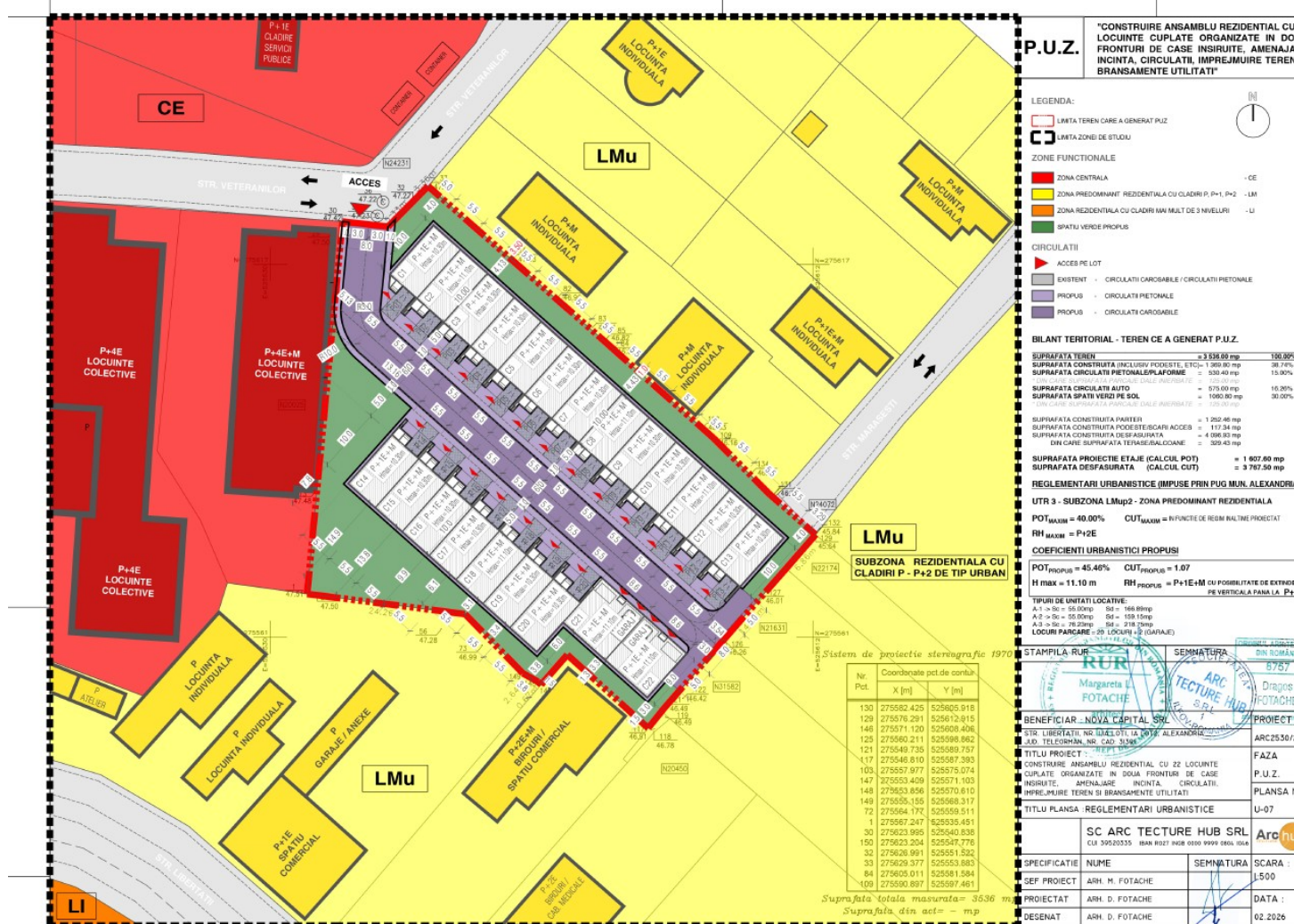
Având în vedere cele menționate mai sus, prevederile art. 56, alin. (4) și anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, republicată cu modificarea și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a întocmit proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „PUZ – PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE ÎN DOUA FRONTURI DE CASE ÎNSIRUITE, AMENAJARE ÎNCINTA, CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANSAMENTE URILITĂȚI, str.Libertății I, nr. 1-1A, identificat prin CF nr. 31391, municipiul Alexandria, jud. Teleorman , care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

Având în vedere cele expuse, apreciem că documentația de urbanism îndeplinește condițiile legale pentru a fi supusă aprobării Consiliului Local al municipiului Alexandria.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Anne Marie GACICHEVICI

Întocmit,
COMPARTIMENT URBANISM
Consilier Steluța-Iuliana VIȘAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Silvia COBĂRLIE

	PLAN URBANISTIC ZONAL – „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE, ORGANIZATE IN DOUA FRONTALI DE CASE INSIRUTE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATI TEREN SI BRANSAMENT UTILITATI, str. Libertatii, nr. 1,1A LOT 1, 1A LOT2, JUDETUL TELEORMAN	Anexa nr. <u>1</u> la H.C.L. Nr. 127 din 23 .04 2026
	Amplasament propus	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR.<u>01</u>
St=3536,00mp		

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUIE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUIE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
- **Adresa:** Jud. Teleorman, Municipiul Alexandria, Str. Libertatii nr. 1, 1A LOT 1, 1A LOT 2, NC 31391
- **Beneficiar:** NOVA CAPITAL S.R.L.
- **Proiectant urbanism:** S.C. ARC TECTURE HUB S.R.L., Arh. Urb. Margareta Fotache, Arh. Dragos Fotache
- **Data elaborării:** 2026

I.DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

- *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (daca îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), cazuri specificate în continuare la *punctul 1.1.4*, precum și în conținutul regulamentului.
- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zona și subzona acesteia.
- 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 aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caraterisitici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- Stabilește terenurile posibil a fi afectate de modificări ale circulațiilor prevăzute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Poliției Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.
- Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

2. Baza legală a elaborării

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea nr. 363/2006
 - Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Secțiunea IV- Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotărârea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"
- Legea nr. 231/2018 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor Nr. 247/2005.
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) – actualizată prin Ordonanța de Urgență 98/2016, publicată în M. Oficial Nr. 1030/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului Nr. 35/2016 privind modificarea și completarea legii cadastrului și a publicității imobiliare.
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Codul civil;
- Ordin Nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUIE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei în scopul reglementării regimului de construire în unitățile teritoriale studiate, precum și a retragerilor limitelor de construibilitate având în vedere oportunitatea investiției, pe amplasamentul situat în Municipiul Alexandria, Jud. Teleorman, Str. Libertatii, Nr. 1, 1A LOT 1, 1A LOT 2, înregistrat în Cartea Funciara nr. 31391 a Mun. Alexandria, cu numar cadastral 31391.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a planului urbanistic zonal, în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Conform PUG -ului Mun. Alexandria terenul se află în zona UTR 3 - Zona Rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona LMup2 – **Subzona preponderent rezidențială cu clădiri de tip urban cu dotările aferente.**

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de locuințe cuplate, înșiruite nu se înscrie în prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG Mun. Alexandria, UTR 3, subzona LMup2, unde sunt admise locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P – P+2, cu caracter urban, dar sunt permise locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ.

3. Corelări cu alte documentații

Prezentul regulament preia prevederi din RLU aferent PUG Alexandria exprimate prin C.U.251/19.09.2025 și completate prin Aviz Oportunitate nr. 3/17.11.2025.

4. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederi ale Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul R.L.U. are caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în textul regulamentului.

5. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

Prin situații speciale se înțelege:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării unui PUZ (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului, etc.)

Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, etc. Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc.

Derogarea de la R.L.U. aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism și se poate face punctual prin P.U.Z. avizat și aprobat.

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUIE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI"
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

Derogări asumate prin prezentul PUZ:

– POT: se propune POT maxim 45,46% față de POT maxim 40% admis prin RLU aferent PUG pentru UTR 3 – subzona LMup2; derogarea este justificată prin tipologia de locuire înșiruită, organizarea în fronturi paralele și asigurarea spațiilor verzi, circulațiilor și parcajelor exclusiv în interiorul incintei, conform planșei de reglementări urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

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

Zonele construite protejate

În zona studiată nu există monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

S-a obținut aviz favorabil de la Agenția de Protecția Mediului care nu a considerat necesar întocmirea unui studiu de impact, fiind singura în drept să solicite întocmirea unui astfel de studiu.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul Planului Urbanistic Zonal, zone expuse la riscuri naturale.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă/canalizare, energie electrică, transport cu gaze naturale, conform art. 11 din R.G.U.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea.

Activitatea de construire în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:

- pe terenuri neconstruite

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile P.U.Z. și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, reparații, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripții generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin P.U.Z.
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii privind regimul drumurilor Nr. 198/2015 cu O.G. Nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. Nr. 43/1997 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Legea nr. 265/2006, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Hotărâre

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

1076/2004.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014..

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

- **Orientarea față de punctele cardinale** se face corespunzător fiecărei subzone în parte conform art. 17 din RGU și anexa 1 pct. 3.1.
 - Orientarea se face cu îndeplinirea următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi;
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiental, din spații închise.
 - Pentru încăperile de locuit durata de însorire trebuie să fie de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
 - Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- **Amplasarea față de drumurile publice** se face conform art. 18 din RGU. Amplasarea construcțiilor de locuințe se va face cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.
- **Amplasare față de aliniament:** conform art. 23 din RGU; construcțiile se pot amplasa pe aliniament în cazul respectării aliniamentului existent sau retras de la aliniament în cazul evitării surselor de poluare sonoră sau în cazul obținerii vizibilității necesare în intersecții.
- **Amplasarea în interiorul parcelei:** conform art. 24 din RGU: „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.”
 - Fac excepție de la această regulă cazurile când: clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu; clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate.
 - Pentru asigurarea normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
 - Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.
 - Conform Codului Civil: art. 611 Picatura streșinii - Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul vecin.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Accese carosabile:** conform art. 25 și anexei 4 din RGU.
 - Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.
 - Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.
 - Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții; în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la aceasta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local;
- **Accese pietonale:** conform art. 26. din RGU.
- Accesele auto și pietonale se stabilesc prin prezentul PUZ, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Eventuale ajustări de detaliu se pot realiza prin PUD, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a profilurilor de circulație stabilite.

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUIE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, ÎMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

- **Racordarea la rețeaua tehnico – edilitară existentă:** conform art. 27 din RGU.
Orice construcție nouă, destinată locuirii, se va autoriza numai dacă există posibilitatea racodării de noi consumatori la rețelele existente de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor uzate menajere și la rețelele electrice în zonă.
În situația în care nu există încă rețea publică în zonă, se vor respecta următoarele condiții:
 - a) se vor realiza solutii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, în vigoare;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua publică, atunci când acestea se vor realiza.
- **Realizarea de rețele tehnico - edilitare:** conform art. 28 din RGU; extinderea sau mărirea capacității rețelelor publice se realizează fie de către beneficiar, fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările de racordare și branșare se realizează de către beneficiar.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Parcaje:** conform art. 33 și anexei 5 din RGU;
 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.
 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% - se vor indica pe planul de situație.
 - Parcărilor necesare construcțiilor se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, conform Anexei nr. 5 din RGU, fără afectarea domeniului public, respectând normele privind accesibilitatea și capacitatea aferentă funcțiunilor.
- **Spații verzi:** conf. art. 34 și anexei 6 din RGU, 6.8. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Suprafața spațiilor verzi amenajate și plantate va reprezenta minimum 30 % din suprafața totală a terenului reglementat, conform planșei de reglementări și planului de situație.
 - Sistemizarea terenului se va realiza cu respectarea configurației existente a parcelei și a condițiilor urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, urmărind asigurarea scurgerii controlate a apelor pluviale în interiorul limitei de proprietate, fără afectarea domeniului public sau a proprietăților învecinate.
- **Împrejmuiri:** conform art. 35 din RGU.
 - În vederea conservării caracterului zonei și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor; porțile se vor deschide spre incintă.
 - Aspectul împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al subzonelor.
 - Nu se recomandă, la aliniament, împrejmuiri opace mai înalte de 2 m decât în cazuri bine justificate; se recomandă împrejmuiri transparente, de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public. ÎMPREJMUIREA se va realiza pe proprietatea beneficiarului, în caz contrar urmând să solicite acordul vecinului.

REGLEMENTARI URBANISTICE IMPUSE PRIN PUG MUN. ALEXANDRIA

UTR 3 - SUBZONA LMup2 SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

POT/MAXIM = 40.00% CUT/MAXIM = IN FUNCTIE DE REGIM INALTIME PROIECTAT

RH /MAXIM = P+2E

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI DE REFERINTA:

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR.

Regulamentul este alcătuit pentru zona centrală UTR 3, subzona LMu - *Subzonă predominant rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2E*

Prin schimbarea regimului de construire prin admiterea de locuințe individuale și colective mici (cuplate, înșiruite) vom denumi subzone LMup2 - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri P+1+M, P+2E (locuințe cu dotările aferente)

UTR 3 – SUBZONA LMup2 - Subzonă de locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+1E+M / P+2E

Art. 1: UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cuplate, organizate în două fronturi de case înșiruite (conform planșei de Reglementări Urbanistice);
- Spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii și alei pietonale;
- Circulații carosabile interioare și platforme pentru parcare;
- Construcții tehnico-edilitare și bransamente la rețelele urbane.

Art. 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni complementare locuirii (mici birouri sau servicii profesionale), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 25% din ADC a unei unități locative și să nu genereze disconfort vecinătăților.

Art. 3: UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activități industriale, de producție sau depozitare care generează noxe, zgomot sau trafic greu;
- Amplasarea de containere de locuit sau construcții provizorii (cu excepția organizării de șantier);
- Creșterea animalelor pentru subzistență sau în scop comercial.

Art. 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE ȘI FORME)

- Suprafața totală a terenului reglementat (NC 31391): 3536 mp;
- Organizarea se va face în 22 de unități locative, grupate în două fronturi paralele, cu asigurarea accesului auto și pietonal central.

Art. 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta aliniamentul propus prin planșa de Reglementări Urbanistice, păstrând retragerile necesare pentru trotuare și zone verzi de protecție față de Strada Veteranilor și limitele laterale.

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE ÎNSIRUITE, AMENAJARE ÎNCINTA, CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTĂȚII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

Art. 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- **Laterale:** Clădirile se vor amplasa cuplate pe limitele dintre unitățile locative ale aceluiași front;
- **Posterioară:** Se va respecta o distanță minimă care să asigure ventilarea și iluminarea naturală, conform planului de situație vizat (minim 3.00 m față de limita posterioară a lotului).

Art. 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța dintre cele două fronturi de case înșiruite va fi dictată de necesitatea asigurării drumului de servitute/acces și a spațiilor de manevră, respectând normele de înșorire și pe cele de securitate la incendiu (ISU).

Art. 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul auto și pietonal se va realiza din Str. Veteranilor, conform avizelor de circulație emise de autoritățile competente
- Drumul interior are regim de drum privat și asigură accesul autospecialelor de intervenție.
- Profil minim: carosabil 6.0 m + trotuare 2.0 m, conform planșei de reglementări.
- Se vor asigura raze de manevră și spații de întoarcere conform normativelor aplicabile și condițiilor ISU.
- Se va asigura continuitatea trotuarelor și a pistelor de biciclete prevăzute în proiectele municipalității pentru zona adiacentă.

Art. 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Asigurarea locurilor de parcare se va face strict în interiorul incintei (pe teren propriu);
- Dimensionare: Minim 1 loc de parcare / unitate locativă.

Art. 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime propus: **P+1E+M**;
- Se admite extinderea pe verticală până la **P+2E** (fără a depăși indicatorii CUT propuși);
- Înălțimea maximă la coamă: **11.10 m**.
-

Art. 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura va fi unitară pentru ambele fronturi;
- Finisajele vor fi de calitate superioară (tencuieli decorative în culori neutre, placări parțiale cu lemn/piatră);
- Se recomandă integrarea elementelor de vegetație pe fațade sau balcoane.
- Se admit pergole, copertine auto, cu respectarea retragerilor minime și a regimului de înălțime stabilit prin prezentul RLU.
- Materialele și aspectul vor fi subordonate arhitecturii ansamblului; nu se admit închideri provizorii vizibile din spațiul public.

PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU 22 LOCUINTE CUPLATE ORGANIZATE IN DOUA FRONTURI DE CASE INSIRUITE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI "
BENEFICIAR: NOVA CAPITAL S.R.L
ADRESA: STR. LIBERTATII Nr. 1, 1A, MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

Art. 12: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- Spațiile verzi și plantate vor reprezenta o cotă din suprafața totală care să compenseze gradul de ocupare, asigurând minim 2 mp/locuitor, minimum 30 % din suprafața totală a terenului reglementat;
- Se vor utiliza pavaje permeabile pentru zonele de parcare/acces pentru a favoriza infiltrarea apelor pluviale (dale inierbate).

Art. 13: INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- POT maxim propus: 45.46%
- CUT maxim propus: 1.07
- H max = 11.10 m
- RH /PROPUS = P+1E+M cu posibilitate de extindere pe vertical până la P+2E

INTOCMIT,
arh. Maragareta FOTACHE



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Silvia Cobîrlie