

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”, str. 1 Mai, nr. 138, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Consiliul local al municipiului Alexandria, județul Teleorman, întrunit în ședință ordinară, având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 8969 / 24.04.2020 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 8970 / 24.04.2020 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- prevederile art.15, lit. e), art. 25, art. 44, art. 45, lit. b), din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- prevederile art. 28 din Ordinul nr. 233 din /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;
- prevederile art. 129, alin.(1), (2), lit. c) și alin.(6), lit. c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ al României;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”, str. 1 Mai, nr. 138, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”, str. 1 Mai, nr. 138, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este valabil 3 ani de la data eliberării, cu posibilitatea prelungirii valabilității prin Hotărâre a Consiliului Local Alexandria.

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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,**

Augustin IOAN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

Alexandru Razvan CECIU

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”, str. 1 Mai, nr. 138, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

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

SC SPALATORIECUJET SRL în calitate de beneficiar, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. pentru „**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**”, **str. 1 Mai, nr. 138**, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul, în suprafață de 1.500mp, cu privire la zonificarea teritoriului – **zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)**.

Ca urmare, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. “c” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Arhitectul Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**”, **str. 1 Mai, nr. 138, municipiul Alexandria, jud. Teleorman**, proiect de hotărâre care împreună cu întreaga documentație va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

P R I M A R ,
VICTOR DRĂGUȘIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”, str. 1 Mai, nr. 138, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr.8969 din 24.04.2020, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul **Victor DRĂGUȘIN**, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**”, **str. 1 Mai, nr. 138**, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. A004/2019, elaborat de SC MBA URBAN DESIGN SRL, mun. Slobozia, jud. Ialomița.

În baza Cererii nr. 6826/2020 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”, str. 1 Mai, nr. 138**, întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 410 din 21.10.2019, cu titular SC SPALATORIECUJET SRL, compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Alexandria a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 26287, cu suprafața de 1500,00 mp, aflat în administrarea SC SPALATORIECUJET SRL, conform Convenției de Constituie a Dreptului de Superficie nr. 2013 din 19.09.2019, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. 1 Mai, nr. 138.

SC MBA URBAN DESIGN SRL a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, și a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Procesul verbal de recepție a Planului topografic suport P.U.Z. nr. 11/2020 al O.C.P.I. Alexandria;
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 1575/10.03.2020 - Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman;
- Adresa nr. 10/06.01.2020 - SC Apa Serv SA;
- Declarația nr. 48/16.01.2020 - Iotu Stefana;
- Aviz de amplasament nr. 682/20.02.2020 - Administrația Bazinală de Apa Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Teleorman;
- Aviz de amplasament nr. 2600041341/08.11.2019 – Distribuție Energie Oltenia;
- Aviz nr. 152/19.11.2019 – SC Administrația Strazilor, Construcții Edilitare SRL;
- Notificare nr. 568/11.12.2019 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz de salubritate nr. 4770/31.10.2019 – SC Polaris M Holding SRL;
- HCL nr. 1929/31.10.2019 – atribuire număr postal;
- Acord Direcția Patrimoniu nr. 24677/06.11.2019;
- Aviz de oportunitate nr.1 din 10.12.2019 – Primăria municipiului Alexandria;
- Raportul informării și consultării publicului nr.5062/27.02.2020;
- Aviz arhitect șef nr. 2 din 24.04.2020 - Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Alexandria;
- Acord nr. 188.138 din 27.11.2019 – Poliția Municipiului Alexandria.

P.U.Z. pentru „**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**”, **str. 1 Mai, nr. 138**, a fost analizat prin consultări online în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic - cu recomandările precizate în Avizul Arhitectului Șef, conform indicațiilor membrilor comisiei.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**”, **str. 1 Mai, nr. 138**.

BENEFICIAR: SC SPALATORIECUJET SRL, cu sediul în municipiul Alexandria, str. Aleea Matei Basarab, nr. 1, jud. Teleorman..

OBIECTUL PUZ-ului – reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 26287), în suprafață totală de 1.500,00 mp, cu privire la zonificarea teritoriului - **Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (IS).**

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află situat în intravilanul municipiul Alexandria, str. 1 Mai, nr. 138.

Căi de comunicație

Accesul pe amplasament se va realiza din str. 1 Mai.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apa se va realiza la rețeaua de alimentare cu apa existenta in vecinatate si care este in proprietate privata a vecinului – lotu Stefana conform Declarației nr. 48/16.01.2020.

Canalizarea menajera va fi racordata la rețeaua existenta in vecinatate si care este in proprietate privata a vecinului – lotu Stefana conform Declarației nr. 48/16.01.2020. Canalizarea pluviala se va realiza prin racord la rețeaua existenta pe str. 1 Mai.

Accesul la energie electrică se poate realiza prin racordare la rețeaua subterana existenta pe str. 1 Mai.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-Suprafața terenului PUZ = 1500 mp

In zona se prevăd următoarele valori ale indicatorilor:

- **IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (IS).** Funcțiunea propusă zonei studiate va fi **comerț și servicii.**
- Regim de inaltime maxim = **P+1E**
- POT max = 50 % - pentru constructii
- CUT max = **1,00**
- retragerea minimă față de aliniament = 10 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = conf. Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conf. Codului Civil.

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

In 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: 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 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 3 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

Având în vedere cele menționate mai sus, s-a întocmit proiectul de hotărâre cu privire la apropierea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**”, **str. 1 Mai, nr. 138**, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, care împreună cu întreaga documentatie va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

Arhitect Șef,
Arh. Anne Marie GACICHEVICI

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

LEGENDA
LIMITE

-  LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
 LIMITE ZONA STUDIATA
 LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

-  ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
 ZONA AGREMENT
 ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
 ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIEI PUBLICE
 CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

-  LIMITA EDIFICABIL
 ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
 NR. POSTAL

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	1500	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA:	210	14,00%
SUPRAFATA DESFASURATA:	210	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, ALTE AMENAJARI:	805	53,67%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	485	32,33%

INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT=1,00; NR. NIV. : P+1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Augustin IOAN

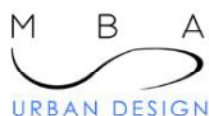
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru
„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”,
str. 1 Mai, nr. 138

Amplasament propus

St = 1500,00 mp

Anexa nr. 1 la
H.C.L.

Nr.124 din 29.04.2020
PLAN REGLEMENTĂRI
URBANISTICE
NR.01



MBA URBAN DESIGN S.R.L.
CIF 41478178 , J21/564/2019
ADRESA: mun. SLOBOZIA, jud. IALOMITA
TELEFON: 0763-613.432

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO

Cvartal 48, P511, Mun. Alexandria, Jud. Teleorman

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alexandria, județul Teleorman, Cvartal 48, P511, identificata prin nr. cadastral 27287, ocupând o suprafața de 1500 mp.

Acesta se afla în intravilan, în partea central nord estică a localității, având categoria de folosința agricol cf. C.U.

Suprafața care face obiectul regulamentului este proprietatea privata a beneficiarului cf. CVC NR. 2012/19.09.2019 .

Scopul documentației de urbanism este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementarilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementari integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Condiții de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea direct cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

Corelări cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Alexandria.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Reglementare tehnica - Indicativ GM 007-2000, aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176 /N/16.08.2000 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Alexandria, județul Teleorman aprobat.

3.DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

3.2. Funcțiunea predominată a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona de servicii și comerț și zona de agrement.

3.3. Conform PUG și RLU aprobat, terenul este situat în intravilan.

Zona studiată s-a propus a adera din punct de vedere morfologic funcțiunii existente în partea de nord și anume instituții și servicii pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajări specifice; delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale.

Parcela studiată se găsește pe malul drept al râului Vedea la distanță de aprox 130m, fiind protejată de un dig existent.

Poziția parcelei studiate este favorabilă pentru activitatea de servicii în domeniul spălării autovehiculelor, ea având deschidere la strada 1 Mai.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

4.2 Procedura de informare se va realiza cf. Ord. 2701/2010 și anunțuri la avizierul primăriei Alexandria.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și a Legii nr. 50/1991 republicata, cu modificările și completările ulterioare.

5.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmica cât și depozitarea adecvata a acestora, se considera ca nu se va exercita un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu sol și subsol.

Atât pe perioada de execuție cât și de funcționare, va fi prevăzut cu separatoare de hidrocarburi deznisipatoare cat si platforma amenajata pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie și selectiva a deșeurilor (coșuri de gunoi) care vor fi preluate ulterior spre descărcare la depozitele autorizate prin contract de prestări servicii sau reciclate, după caz.

Referitor la impactul pe care îl poate avea activitatea asupra solului și subsolului, lucrările vor avea o perioada de execuție limitata în timp. Modificările intervenite în calitatea și în structura solului și a subsolului apar datorita realizării drumurilor suplimentare de acces, a platformelor de montaj și a construcțiilor propuse.

Protecția calității apelor

Având în vedere concentrațiile estimate precum și numărul redus de persoană ce operează în cadrul noii investiții se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu, apa.

În cazul de fata nu exista scurgeri accidentale de substanțe poluante, în coloana de apa.

Protecția aerului

Având în vedere tipurile de lucrări ce se vor executa în perioada de organizare de șantier se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu aer.

După construire obiectivul nu reprezintă sursa de poluare pentru aer.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din cadrul investiției, atât cele din faza de construcție cât și cele din faza de funcționare vor fi depozitate conform cu legislația de mediu și evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

Societatea se va asigura de eliminarea deșeurilor rezultate din activitate, respectiv construcție.

Aria naturala protejata de interes comunitar afectata de implementarea proiectului.

Nu exista la momentul de fata zone sau arii protejate conform comunicării transmise de Ministerul Mediului și al Dezvoltării Durabile, motiv pentru care nu sunt necesare masuri pentru protecția siturilor de interes

comunitar.

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

În urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionăm ca proiectul ce are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Alexandria, str. 1 Mai, jud. Teleorman are un IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.

Instalațiile electrice impune față de obiectivul propus distanțe minime impuse de normativul în vigoare și anume:

- față de rețeaua de IT: 19,0 m;
- față de rețeaua de mt : 7,0 m;
- față de rețeaua de jt : 1,0 m;
- față de postul trafo : 20,0 m.

Pentru zonele fără rețele electrice de distribuție, în vederea emiterii autorizației de construire, se vor avea în vedere prevederile din HGR nr. 525 / 1996, republicată în 2002, cu completările ulterioare pentru aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”, iar pentru realizarea/extinderea rețelelor electrice se vor avea în vedere prevederile Ordinului ANRE nr.59/ 2013 pentru aprobarea „Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public” și Legea energiei nr.123/2012 .

Conform Anexei 2 din ordinul ANRE nr.59/ 2013 și art.51 din Legea energiei nr.123/ 2012 în zonele în care nu există rețea electrică de interes public autoritățile publice locale sau centrale vor colabora cu operatorul de distribuție pentru extinderea rețelelor de distribuție ori electrificarea localităților.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În urma analizei situației existente s-au conturat următoarele concluzii:

- ✓ funcțiunea propusă a zonei este de zonă de instituții și servicii,
- ✓ în vecinătate există zone de agrement, servicii și comerț,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Alexandria, amplasamentul este situat în intravilan,
- ✓ conform actelor de proprietate categoria de folosință este agricol,
- ✓ categoria de folosință a terenului se schimbă cf. legii respectiv zonele de teren agricol din intravilan devin curți construcții în momentul construirii pe ele.

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarei zone funcționale: „Zona instituții și servicii”.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

Zona Instituții și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Spații pentru spălare autoturisme, nepoluante; spații pentru depozitare și transport marfă; birouri, vestiare, spații medicale de incintă; parcaje; activități complementare și servicii; Echipamente publice sau de interes public; Activități comerciale, servicii și artisanale de mici dimensiuni cu condiția să nu incomodeze sau să polueze vecinătățile;

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

În zonele cu riscuri de alunecare și/sau inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică atât măsurile de consolidare generală cât și locale pentru întreaga zonă afectată și a măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzice depozitari de materiale periculoase; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; Se interzic lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, precum și ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața totală, conform măsurărilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 1500mp.;
- forma parcelei : rectangulară;
- deschiderea parcelei către str. 1 Mai;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu 10.00m de la aliniament.

Alte elemente care nu sunt clădiri (ex. brășamentele, racordurile, anunțurile publicitare și puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI DE CEA POSTERIOARĂ ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioară a parcelei va fi de minim 2.00m.

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

În cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe.

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau, legal instituită - de 3,5m circulație carosabilă pe sens care să permită intrarea mijloacelor de intervenție.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în spațiile special amenajate cu acest scop.

ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de P+1 înalt.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care să țină seama de caracteristicile localizării.

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturală asemănătoare.

Fațadele laterale și cea posterioară vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațada principală.

ART. 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă ca spațiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, să fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 200 mp teren liber.

Se interzice utilizarea spațiilor libere laterale care sunt vizibile din circulațiile publice pentru activități care poluează vizual (depozitari de deșeuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

Se pot realiza împrejurimi pe obiective care să fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproporționate și nu vor crea un impact vizual negativ.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusă

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	1500	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA:	210	14,00%
SUPRAFATA DESFASURATA:	210	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, ALTE AMENAJARI:	805	53,67%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	485	32,33%
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT=1,00; NR. NIV. : P+1		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 50 %

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

C.U.T. maxim admis = 1,0



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Augustin IOAN