

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA”, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

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

- referatul de aprobare nr. 6363/11.03.2020 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul nr. 6364/11.03.2020 al Arhitectului Șef;
- raportul 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 „LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA” 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 „LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA” 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 5 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,**

Gina Georgeta CUREA

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

Alexandru Razvan CECIU

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA”, 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.

Primăria municipiului Alexandria, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. pentru „**LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA**” situat în municipiul Alexandria, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenurilor care au generat PUZ-ul, în suprafață totală de 14.555,00 mp, cu privire la zonificarea teritoriului – **Zonă locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P.**

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 „**LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA**”, proiect de hotărâre care împreună cu întreaga documentație va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

PRIMAR,
VICTOR DRĂGUȘIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA”, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr.6363 din 11.03.2020, 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 „**LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA**”, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 30/2019, elaborat de SC PRIMALEX PROIECT TEL SRL.

În baza Cererii nr. 5794 din 05.03.2020 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a P.U.Z. pentru „**LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA**”, întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 455 din 18.11.2019, cu titular MUNICIPIUL ALEXANDRIA, compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Alexandria a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizata.

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 26306, cu suprafața de 14555,00 mp, aflate în administrarea Consiliului Local Alexandria, conform HCL nr. 275 din 28.08.2019, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. H.C.C., nr. 162-lot2.

S.C. PRIMALEX PROIECT TEL SRL a elaborat documentatia de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, si a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Planul topografic suport P.U.Z., întocmit de ing. Vasilica Constantin Vespasian, recepționată de O.C.P.I. Alexandria - nr. 23653 din 02.03.2020;
- Procesul verbal de recepție a Planului topografic suport P.U.Z. nr. 270/2020 al O.C.P.I. Alexandria;
- Aviz de mediu Nr. 1586 din 05.03.2020 - Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman;
- Aviz nr. 13/2020 - SC Apa Serv SA;
- Punct de vedere nr. 327/21.01.2020 - Administratia Bazinala de Apa Arges-Vedea, Sistemul de Gospodarire a Apelor Teleorman;
- Aviz C.T.E. Zonal nr. TR 114/2020 – Distribuție Energie Oltenia, Comisia Tehnico-Economică Zona Alexandria;
- Aviz nr. VL/TR/13 din 27.01.2020 - Telekom Romania Communications SA;
- Aviz de principiu PUZ nr. 314.826.296/23.01.2020 – Distrigaz Sud Retele;
- Notificare nr. 23/10.02.2020 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz de oportunitate nr.1 din 22.01.2020 – Primăria municipiului Alexandria;
- Aviz arhitect șef nr.1 din 10.03.2020 - Comisia Tehincă de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Alexandria;
- Adresa nr. 200.496 din 05.02.2020 – Poliția Municipiului Alexandria, Biroul Rutier;
- Aviz de securitate la incendiu de amplasare in parcela nr. 4/20/SU-TR din 06.02.2020 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. GHICA” al Județului Teleorman.

P.U.Z. pentru „**LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA**”, a fost analizat în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, întrunită în data de 10.03.2019 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 „**LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA**”.

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ALEXANDRIA.

OBIECTUL PUZ-ului – reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 26306), în suprafață totală de 14.555,00 mp, cu privire la zonificarea teritoriului - **Zonă locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P.**

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Alexandria.

Căi de comunicație

Accesul pe amplasament se face din strada Horia, Cloșca și Crișan, parțial asfaltată, care are traseul în partea de nord al amplasamentului.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonizarea, alimentarea cu gaze naturale se vor realiza prin racordare și bransare la rețelele existente în zonă.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-Suprafața terenului PUZ = 14555 mp

In zona se prevăd următoarele valori ale indicatorilor:

- funcțiunea dominantă a zonei – **locuirea compusă din locuințe individuale existente și propuse, cu regim P, cu caracter urban, locuințe individuale de vacanță.**

- funcțiuni complementare admise ale zonei: **instituții și servicii publice; spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile.**

- **se propune realizare tramă stradală și echipare cu utilități: apă/canal, rețea gaz, rețea electrică subterană.**

- zonă locuințe și funcțiuni complementare: Regim de înălțime maxim = **P**; POTmax = **35%**;

CUTmax = **0,35**

- zonă spații verzi plantate: POTmax = **10%**

- retragerea minimă față de aliniament = 3 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.

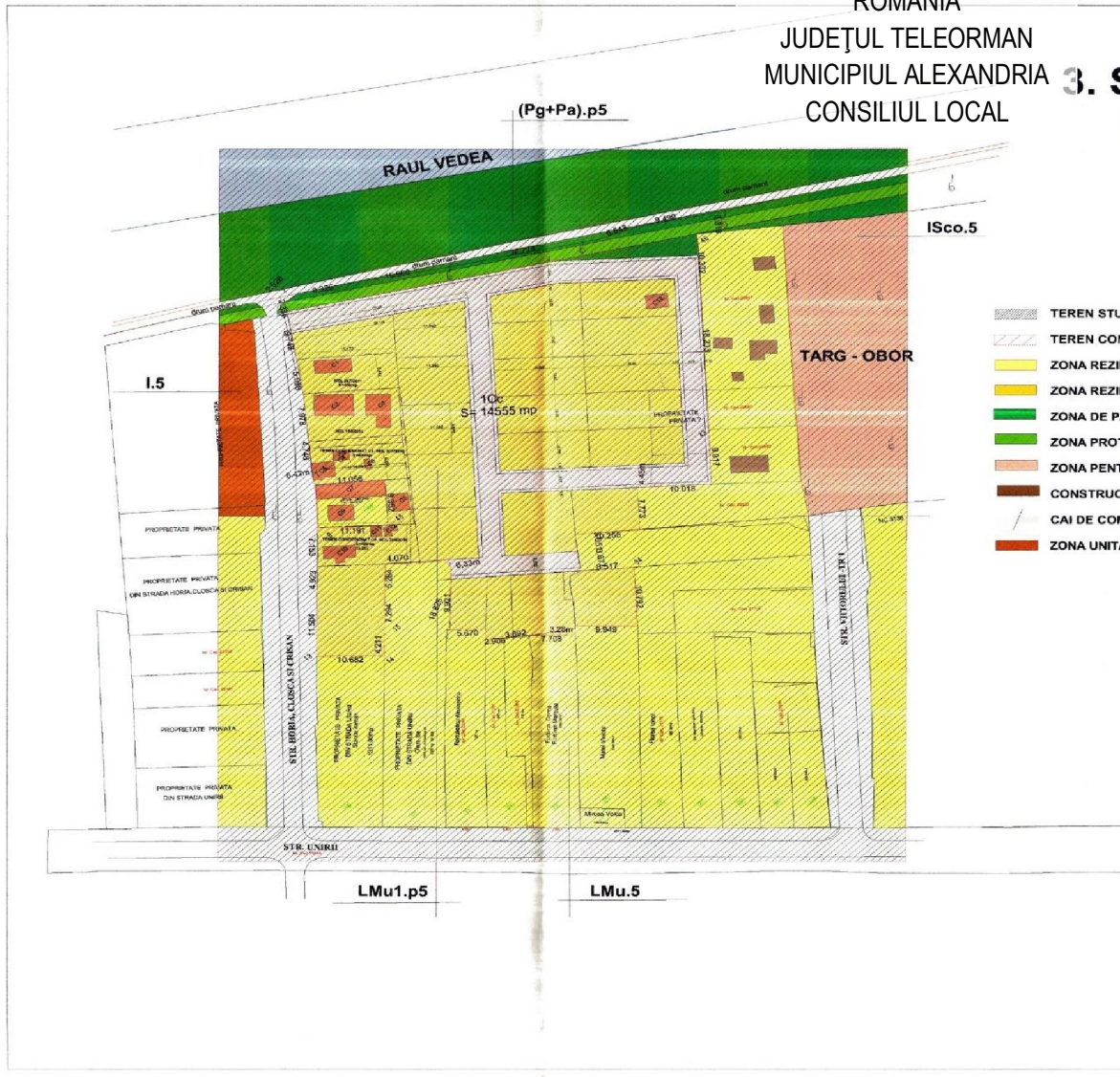
Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

Având în vedere cele menționate mai sus, s-a întocmit proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA**” municipiului Alexandria, jud. Teleorman, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

Arhitect Șef,
Arh. Anne Marie GACICHEVICI

Direcția Patrimoniu,
Dumitru OPREA

3. SITUAȚIA PROPUȘA REGLEMENTARI



LEGENDA

- TEREN STUDIAT IN PUZ
- TEREN CONFORM CARTE FUNCIARA
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI PARTER
- ZONA DE PARCURI, COMPLEXEA SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE
- ZONA PROTECTIE DIG
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE - EXISTENTE - PROPUSE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE

BILANT TERITORIAL

ZONA LOCUINTE S = 11180,66 mp
CAI DE COMUNICATIE S = 3197,59 mp
ZONE VERZI S = 176,75 mp
TOTAL = 14555 mp



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Gina Georgeta CUREA

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru
„LOTIZARE TEREN PE STR. HORIA
CLOSCA SI CRISAN, NR.162-LOT2 SI
REGLEMENTARE ZONA”

Amplasament propus

St = 14555,00 mp

Anexa nr. 1 la

H.C.L.

Nr 80 din 16.03.2020

PLAN REGLEMENTĂRI
URBANISTICE
NR.01

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL,
LOTIZARE TEREN SITUAT PE STR. HORIA, CLOSCA SI CRISAN,
NR. 162 - LOT2 SI REGLEMENTARE ZONA

1. DOMENIUL DE APLICARE

1.1. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe zona studiată prin prezentul PUZ.

1.2. Pentru zona studiată, orice lucrări sunt conditionate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale fundamentat de un studiu geotehnic. Acestea vor ține seamă de prevederile Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a municipiului Alexandria.

1.3. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise prin procedura stipulată în **legea nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările și completările ulterioare**, și numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

1.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, sau cu derogările din Codul civil
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale

Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederile ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în vigoare prin Hotărârile Consiliului Local al mun. Alexandria, prevederile Planului Urbanistic General Alexandria în vigoare, și acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale mun. Alexandria.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate:

Pentru construcții P:

- posibilitate de acces la drum public
- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp
- front minim: 5 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

5. OBSERVAȚII

5.1. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

5.2. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

5.3. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

L - ZONA DE LOCUIT

Lmu1.p51 – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P

FUNCTIUNEA DOMINANTA A SUBZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P, cu caracter urban, înglobate în oraș, locuințe individuale de vacanță

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE SUBZONEI

- instituții și servicii publice
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL SUBZONEI

Utilizări permise :

- Locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, cu regim de înălțime P
- Construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor : afectarea unor spații pe la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare cerințelor zilnice ale locuitorilor
- Activități nepoluante și cu volum mic de transporturi

INTERDICTII PERMANENTE

Nu se vor autoriza construcții în zona de protecție a digului râului Vedea

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu 3 m.
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu prevederile Codului civil
- se interzice construirea pe limita parcelei;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Datorită condițiilor geotehnice, regimul de înălțime maxim admis este de parter
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; nu pot fi adăugate suplimentar;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, se vor folosi numai materiale naturale, tâmplarie din lemn stratificat sau PVC, imitație de lemn, inelitori din țigla sau tigla metalica. Se va evita folosirea inelitorilor din împâslituri bitumate și alte materiale sintetice.

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

- se interzice realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea nuanțelor stridente sau strălucitoare (galben, orange etc.).

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri cu precădere în ceea ce privește culoarea.

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- noile clădiri vor fi echipate cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. maxim 35 %;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim 0,35

V - ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orasenesc, spații plantate de protecție.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

V – Subzona spațiilor verzi plantate publice (parcuri, grădini, squaruri și fâșii plantate)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

V -sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a spațiului plantat.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, și gazelor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru toate categoriile de amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

– plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ÎMPREJMUIRI.

– împrejuririle vor fi transparente și vor avea **2,00** metri înălțime, dublate de gard viu.
- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **maxim 15 %**;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren.

Întocmit,
arh. Stoica Ion

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Gina Georgeta CUREA**