

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ

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

- referatul de aprobare nr. 21096 / 21.04.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. / 11.04.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- anunțul nr. din 11.04.2023 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. din 11.04.2023 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;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile art. 25, 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, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 (P.U.Z.) pentru „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, situat în T5/P35, P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform Anexei 1 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, situat în T5/P35, P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform Anexei 2 care face parte integrată 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,
Valentin Florin CHIRAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU**

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”

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.

FRĂSINEANU DOINA în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, se regăsește în extravilanul municipiului Alexandria, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, situat în T5/P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, în vederea introducerii în intravilan a terenului care a generat PUZ –ul și stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului.

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.) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, situat în T5/P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman 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.) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”.

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 21096 din 21.04.2023, prin care primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Dragușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal (**P.U.Z. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”**), situat în T5/P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 97 /2021, elaborat de S.C. PROJARH CONSTRUCT S.R.L., Municipiul Alexandria, Judetul Teleorman.

În baza Cererii nr. 20573/19.04.2023 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”**, situat în T5/P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 328 din 04.08.2021, prelungit până la data de 04.08.2023 cu titular FRĂSINEANU DOINA, Birou Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, Documentații Urbanism și Autorizări 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. 29493 și nr. cad. 29494, cu suprafața de 38096,00mp, aflat în proprietatea solicitantului FRĂSINEANU DOINA conform Contractului de Mostenitor nr. 38 din 08.04.2016, emis de BIN Rodica Constantin și Contractului de Partaj Voluntar nr.431 din 08.04.2016 emis de BIN Rodica Constantin, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, T5/P35,P36.

S.C. PROJARH CONSTRUCT S.R.L., a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. aferent, și a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Aviz de amplasament favorabil nr. TR 01 / 16.02.2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 14798-317.805.748/ 19.08.2022 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 5508 / 05.08.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz canalizare nr. 5508 / 05.08.2023 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 2939 / 03.06.202 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 149/ 05.04.2022 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 1060933/ 24.03.2022 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;

Teleorman;

- Direcția Județeană Pentru Cultura, Culte Si Patrimoniul Cultural National Teleorman nr. 904 din 24.03.2022;

- Compania Nationala De Administrare A Infrastructurii Rutiere nr. 09 din 09.03.2022;
- Direcția Pentru Agricultură A Județului Teleorman nr. 3440 din 05.05.2022;
- Aviz De Oportunitate nr. 9 din 11.10.2021 emis de Primăria Municipiului Teleorman
- Aviz Documentatie De Urbanism PUZ Consiliul Județean Teleorman nr. 3 din 20.03.2023
- Aviz arhitect Sef nr. 2 / 10.04.2023
- Procesul verbal de recepție nr. 21 / 25.08.2022 al O.C.P.I. Alexandria;
- R.I.CP. nr. 35294 / 18.05.2022;
- Decizia etapei de incadrare nr. 7422 / 11.07.2022 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

În conformitate cu 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 15.04.2022 – 28.04.2022 - etapa I și în perioada 03.05.2022 - 17.05.2022 perioada II.

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

P.U.Z. pentru „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ**”, situat în T5/P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat prin consultări on-line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ**”, situat în T5/P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman

BENEFICIARI: FRĂSINEANU DOINA, municipiul București

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 29493 și nr. cad. 29494), în suprafață totală de 38096,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N:** Varianta Ocolitoare A Mun. Alexandria – DN6F;
- **la N-E:** Proprietate Private – Teren Agricol Extravilan;
- **la S-E:** DN6/E70;
- **la SV:** Proprietate Private – Teren Agricol.

FRĂSINEANU DOINA conform Contractului de Mostenitor nr. 38 din 08.04.2016, emis de BIN Rodica Constantin și Contractului de Partaj Voluntar nr.431 din 08.04.2016 emis de BIN Rodica Constantin.

Accesul auto și pietonal se propune a se realiza din drumul național și European DN6 / E70..

Echiparea edilitară

Echipare tehnico-edilitară: alimentare cu apă – put forat; canalizare – fosă septică; alimentare cu energie electrică – de la rețeaua existentă, prin intermediul unui post de transformare propus; telefonie – de la rețeaua de telefonie existentă în zonă.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Categoria de folosință - teren arabil situat în extravilanul municipiului Alexandria.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 1079/2000 și prelungită prin HCL nr. 259/ 2018, terenul propus pentru realizarea viitoarei investiții se află în extravilanul municipiului Alexandria.

Utilizări admise: Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

Conform art. 3, alin (1) și art. 23, alin (2) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

Art1.Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

[...] h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și **anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;**[...]

Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/ amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Conform ANEXA 2 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

- Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole sunt definite astfel: construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Se vor respecta prevederile CODULUI CIVIL din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009) privind amplasarea construcțiilor.

Accese carosabile: conform art. 25 și anexei 4 din RGU; pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces carosabil la un drum public în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, conform destinației construcției; pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis; accesul trebuie îndepărtat 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.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Conform art. 25, din RGU, alin.2. „ În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.” Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Accese pietonale: conform art. 26. din RGU.

Reglementarea zonei va urmări stabilirea unor:

UTR 17 – ZONA ACTIVITĂȚILOR MIXTE DE SERVICII ȘI COMERȚ

IS – SUBZONA DE SERVICII ȘI COMERȚ

- Funcțiuni predominante: Zonă mixtă de servicii și comerț
- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 2,40
- Regim de înălțime maxim = P+3E
- H maxim a construcțiilor = 20,0m
- Suprafață spațiu verde = conf. anexei 6 la Hotărârea nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare
- Retagerea minimă față de aliniament: conf. avizului CNAIR nr. 15/59169/34/25.05.2022 și avizului emis de DRDP București nr. 15/6853/17.02.2023, construcțiile se vor amplasa la o distanță de 50 m față de marginea părții carosabile a DN6;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 3,5 m, cu respectarea prevederilor HGR nr. 525/1996 și a Codului Civil privind vecinătățile;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conf. avizului CNAIR nr. 15/59169/34/25.05.2022 și avizului emis de DRDP București nr. 15/6853/17.02.2023, construcțiile se vor amplasa la o distanță de 50 m față de marginea părții carosabile a DN6;
- Circulații și accese: din DN6 cu respectarea prevederilor avizului CNAIR nr. 15/59169/34/25.05.2022 și avizului emis de DRDP București nr. 15/6853/17.02.2023, precum și avizelor nr.3586011/S4/ȘV/30.01.2023 și nr. 3587145/S4/ȘV/17.02.2023 emise de Inspectoratul General al Poliției Române-Direcția Rutieră: vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, conf. anexei 5 la Hotărârea nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Echipare tehnico-edilitară: alimentare cu apă – put forat; canalizare – fosă septică; alimentare cu energie electrică – de la rețeaua existentă, prin intermediul unui post de transformare propus; telefonie – de la rețeaua de telefonie existentă în zonă.

Utilizări admise: Pentru toată subzona sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare / conformare).

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- Parcaje la sol și multietajate;

- Spații plantate – scuaruri.

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 38096,00mp.

Servicii și comerț = 22.857,60 mp

Spații verzi = 10.776,32%

Circulații = 4.462,08

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesul auto și pietonal; 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.) „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ**”, situat în T5/ P35, P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

Arhitect Șef,
Arh. Anne Marie GACICHEVICI

