

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ – CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35

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

- referatul de aprobare nr. 27182/ 22.05.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 27186 / 22.05.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- anunțul nr. din .05.2023 privind dezbateră publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. din .0 .2023 privind dezbateră 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 ”**P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru ”**P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, conform anexei 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 5. Prin grija Secretarului General al municipiului Alexandria prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului 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,
Florin Valentin CHIRAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU**

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35

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.

SC MARINESCU SERVICE S.R.L. în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, se regăsește în intravilanul municipiului Alexandria, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul.

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) „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, 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.) „CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 27182 din 22.05.2023, 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. „CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”**, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104,, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 11 /2022, elaborat de S.C. ProjARH CONSTRUCT SRL, Municipiul Alexandria, Judetul Teleorman.

În baza Cererii nr. 27305/22.05.2022 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”**, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 239 din 21.07.2022, cu titular SC MARINESCU SERVICE S.R.L., 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. 32104, cu suprafața de 1584,00mp, aflat în proprietatea solicitantului SC MARINESCU SERVICE S.R.L conform Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 1630 din 03.06.2023, emis de BIN Radu Anișoara cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35.

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

- Aviz de amplasament favorabil nr. 2600055931/ 09.08.2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 14268-317.788.371/ 05.08.2023 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 5179 / 26.07.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 4168 / 27.07.2022 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 12/ 25.01.2023 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 4244936/ 01.02.2023 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;

- Direcția Județeană Pentru Cultura, Culte Si Patrimoniul Cultural National Teleorman nr. 1522 din 03.09.2021;

- Acord Politia Rutiera, nr. 262.165 / 01.03.2023
- Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr. 17927 / 03.05.2023
- Aviz De Oportunitate nr. 1 din 26.01.2023 emis de Primaria Municipiului Teleorman
- Aviz arhitect Sef nr. 5 /22.05.2023
- Procesul verbal de recepție nr. 1 / 12.01.2023 al O.C.P.I. Alexandria;
- Decizia etapei de incadrare nr. 1018 / 28.02.2023 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman
- Studiu geotehnic;
- Raportul informarii si consultării publicului nr. 22493/27.04.2023

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 01.03.2023 – 07.03.2023 - etapa I și în perioada 29.03.2023 - 12.04.2023 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 „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, 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 „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman

BENEFICIARI: SC MARINESCU SERVICE S.R.L., municipiul Alexandria

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 32104), în suprafață totală de 1584,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N-E:** Proprietate privată;
- **la S-E:** str. Cuza Vodă-nr. Cad. 25876;
- **la N-V:** Proprietate privată – Oprea Lucia și nr. Cad. 31155;
- **la S-V:** Proprietate privată – nr. Cad. 24397.

SC MARINESCU SERVICE S.R.L. conform Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 1630 din 03.06.2023, emis de BIN Radu Anișoara

Accesul auto și pietonal se menține din str. Agricultori.

Echiparea edilitară

Echipare tehico-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 situat în intravilanul municipiului Alexandria.

Conform PUG aprobat prin hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 104 / 1999 și prelungită prin hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 259 / 2018

U.T.R 2 - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2;

Lmu – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban;

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

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

Utilizări permise:

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

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 chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.
- Amplasamentul nu se află în zona protejată sau în zona de protecție a unui monument istoric.

Intervenție propusă - schimbare destinație funcțională din zonă rezidențială cu clădiri P; P+1; P+2 în IS – zonă de servicii, conform anexei la studiul de oportunitate, planșa nr. U03 "Reglementări Urbanistice-zonificare".

Reglementarea zonei va urmări stabilirea unor:

UTR ZONĂ ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: ZONĂ ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

- POT max = **55,00 %**;
- CUT max = **1,65**;
- Regim de înălțime max = **P+2 (Hcornișă = 15 m)**;
- Spații verzi = 20%(minim)
- Retrageri minime = se vor respecta prevederile Codului Civil și RGU aprobat prin HGR nr.525/1996;
- Circulații și acces: accesul carosabil și pietonal se va menține din strada Agricultori.
- Echipare tehnico-edilitara: se vor racorda la rețelele de energie electrică, apă, canalizare menajeră – existente în zona:
- CATV din rețeaua locală existentă în zonă.

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;
- locuințe conform Legii 114 din 1996, cu excepția celor colective (blocuri);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- stații de întreținere auto;
- servicii sociale, colective și personale;
- restaurante, 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;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare 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.

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 1584,00mp.

Suprafața construită = 871,20 mp

Circulații = 396,00mp

Spații verzi = 316,80mp

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; 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.) „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, Municipiul 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